

**Bestemmingsplan  
'Locatie Beckers Meijel'**

**Gemeente Peel en Maas**

**Vastgesteld (NL.IMRO.1894.BPL0094.VG01)**



# Bestemmingsplan 'Locatie Beckers Meijel'

Gemeente Peel en Maas

Vastgesteld (NL.IMRO.1894.BPL0094.VG01)

Rapportnummer:	211x07516
Datum:	16 september 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw I. Staals, V.O.F. De Pannen
Projectteam BRO:	Dhr. P. Maessen en mevr. G. Peeters
Concept:	17 maart 2015 / 2 april 2015
Ontwerp:	10 april 2015 / 28 april 2015
Vaststelling:	15 september 2015
Trefwoorden:	Peel en Maas, Meijel, locatie Beckers
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van de woningbouwplannen voor de locatie Beckers te Meijel

BRO Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
F +31 (0)77 373 76 94  
E tegelen@bro.nl



## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan	5
1.2 Doel	6
1.3 Plangebied en begrenzingen	7
1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen in plangebied	7
<b>2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>9</b>
2.1 Ontstaansgeschiedenis	9
2.2 Bestaande situatie	11
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>12</b>
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	13
3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening	14
3.1.5 Nationaal Waterplan	15
3.1.6 Duurzaam waterbeheer 21 <sup>e</sup> eeuw	16
3.1.7 Waterwet 2009	17
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	17
3.2.3 Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu	20
3.2.4 Provinciale woonvisie 2011-2015	21
3.3 Regionaal beleid	22
3.3.1 Woonvisie Regio Venlo 2011-2015	22
3.4 Gemeentelijk beleid Peel en Maas	24
3.4.1 Toekomst in beeld; perspectieven voor Peel en Maas	24
3.4.2 Woonvisie Plus 2011-2015	25
3.4.3 Archeologiebeleid Peel en Maas	28
3.4.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit	29
3.4.5 Evenementenvisie	30
3.4.6 Beleid huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas	31
3.4.7 Prostitutie en seksinrichtingen	32
3.4.8 Structuurvisie Meijel	32
3.4.9 Ontwerp Structuurvisie 'Kernen en bedrijventerreinen'	34
3.4.10 'Denk je aan Meijel, toekomstbeeld' – Dorpsoverleg Meijel.	35

<b>4. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>37</b>
4.1 Doelstellingen en uitgangspunten	37
4.2 Toekomstige situatie	37
<b>5. RANDVOORWAARDEN/ RESULTATEN ONDERZOEKEN</b>	<b>40</b>
5.1 Inleiding	40
5.2 Milieu	40
5.2.1 Geluid	40
5.2.2 Luchtkwaliteit	41
5.2.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit	42
5.2.4 Milieu-invloed bedrijvigheid	44
5.2.5 Externe veiligheid	46
5.3 Kabels en leidingen	49
5.4 Geurhinder en veehouderijen	49
5.5 Ecologie	50
5.6 Waterhuishouding	56
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	58
5.7.1 Archeologie	58
5.7.2 Cultuurhistorie	60
5.8 Verkeer en parkeren	61
5.8.1 Infrastructuur en ontsluiting	61
5.8.2 Verkeersgeneratie	62
5.8.3 Parkeernormen	63
5.9 Duurzaamheid	64
<b>6. JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>66</b>
6.1 Planstukken	66
6.2 Toelichting op de verbeelding	66
6.3 Toelichting op de regels	66
6.3.1 Inleidende regels	67
6.3.2 Bestemmingsregels	67
6.3.3 Algemene regels	68
6.3.4 Overgangs- en slotregels	69
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>70</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	70
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	70

<b>8. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>71</b>
8.1 Uitkomsten vooroverleg	71
8.2 Resultaten inspraak	71
<b>9. PROCEDURE</b>	<b>72</b>
9.1 Algemeen	72
9.2 Ontwerp bestemmingsplan	72

SEPARATE BIJLAGEN:

1. Companen, 'Woonbehoeftebepaling kern Meijel', projectnr. 7568.102 d.d. 9 maart 2015
2. Marktkansen middeldure appartementen Meijel, Companen d.d. 28 november 2014, projectnr. 7568.102B
3. Inrichtingsplan woongebied Kapelkeshof L+P-Groep
4. Akoestisch onderzoek, K+Adviseurs d.d.26 maart 2015, nr. M13 244.401.1
5. Natuurtoets Locatie Beckers en Meijel-Oost fase 1A, 1B en 2, BRO d.d. 26 augustus 2013 (gewijzigd 19-09-13), nr. 211x06682
6. Nader onderzoek diverse soortgroepen flora- en faunawet Steegstraat 15,17 en 26 te Meijel, Agel Adviseurs d.d. 8 juli 2014, projectnr. 20130397
7. Projectplan steenuil Fabrieksterrein Beckers, Meijel, Ekoza ecologisch advies d.d. 17 maart 2015, projectnr. 14.077a
8. Advies Archeologie Steegstraat 15-17, ArchAenO d.d. 6 augustus 2013, nr. 13154
9. Vooronderzoek NEN 5725 Steegstraat 15-17 te Meijel, Aeres Milieu BV d.d. 30 augustus 2013, nr. AM13212-2
10. Actualiserend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem, BK Bodem d.d. 5 mei 2014, projectnr. 140755
11. Infiltratieonderzoek Steegstraat 15-17 te Meijel, Aeres Milieu BV d.d. 27 september 2013, nr. AM13212-2
12. Beeldkwaliteitplan Locatie Beckers Meijel, BRO d.d. 9 april 2015, rapportnr. 211x07516-BKP-150409.indd





# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan

Op 8 juli 2014 is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Peel en Maas, Focus projectontwikkeling en Vastgoed BV en V.O.F. de Pannen over de ontwikkeling van de gebieden Locatie Beckers en Meijel-Oost in de kern Meijel.



Figuur 1: Luchtfoto met begrenzing plangebied (rode lijn) en ligging gebied Meijel-Oost (blauwe lijn)

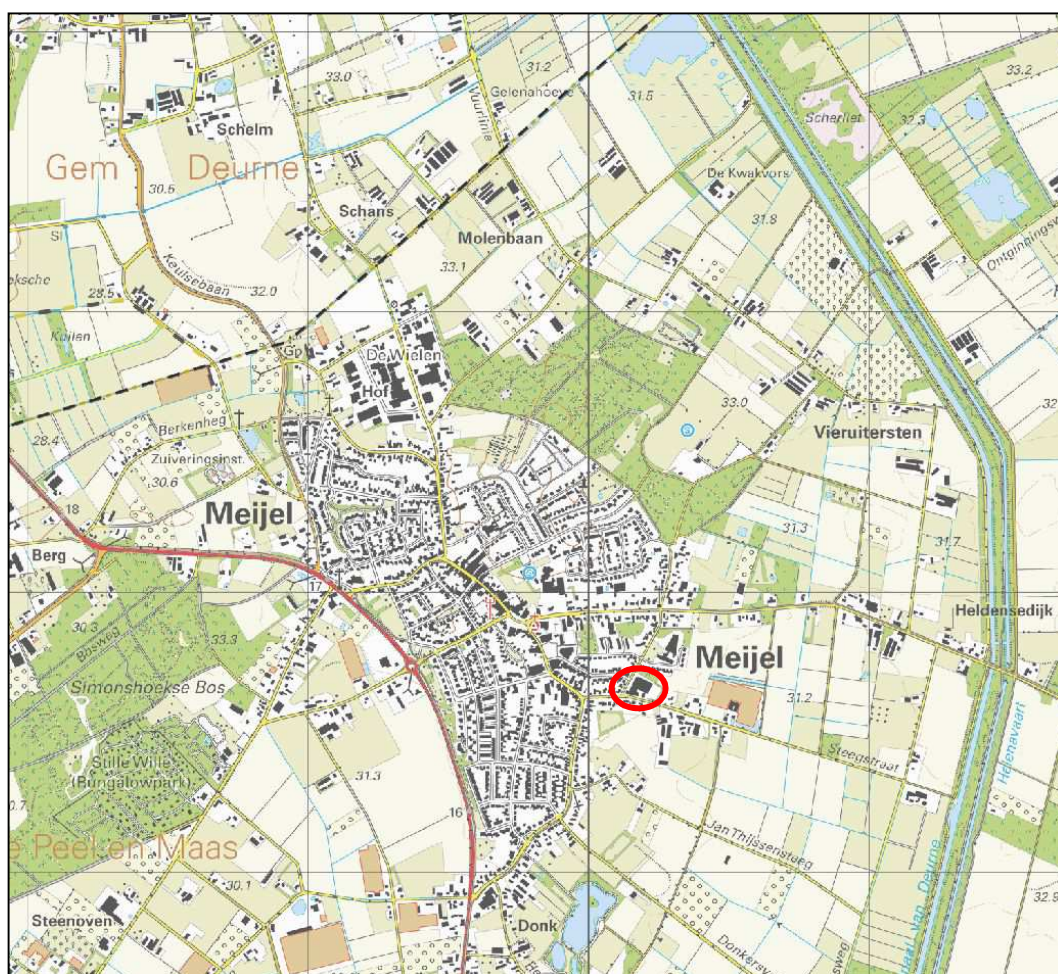
Het stedenbouwkundig plan voor de locatie Beckers vormt thans het uitgangspunt voor het opstellen van een passende juridische regeling. Aan de hand daarvan zijn de onderhavige toelichting, met bijbehorende planregels en verbeelding opgesteld. Voor het gebied 'Meijel-Oost' wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Doel

De belangrijkste algemene uitgangspunten welke gelden voor het nieuwe bestemmingsplan zijn:

- uniformiteit: aansluitend bij de planregels voor de woonkernen in de gemeente;
- digitaal raadpleegbaar: conform wettelijke eisen en gebruiksvriendelijk;
- flexibel: zo veel mogelijk vrijheid voor de inwoners/ bedrijven, met zo min mogelijk procedures (vermijden van afwijkingen e.d.).

Het nieuwe bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan dat uitvoering geeft aan de woningbouw op de locatie Beckers in Meijel en daarbij aansluit bij de standaard woonregeling voor de kernen van de gemeente Peel en Maas.



Figuur 2. Topografische kaart met globale locatieaanduiding plangebied (rode lijn)

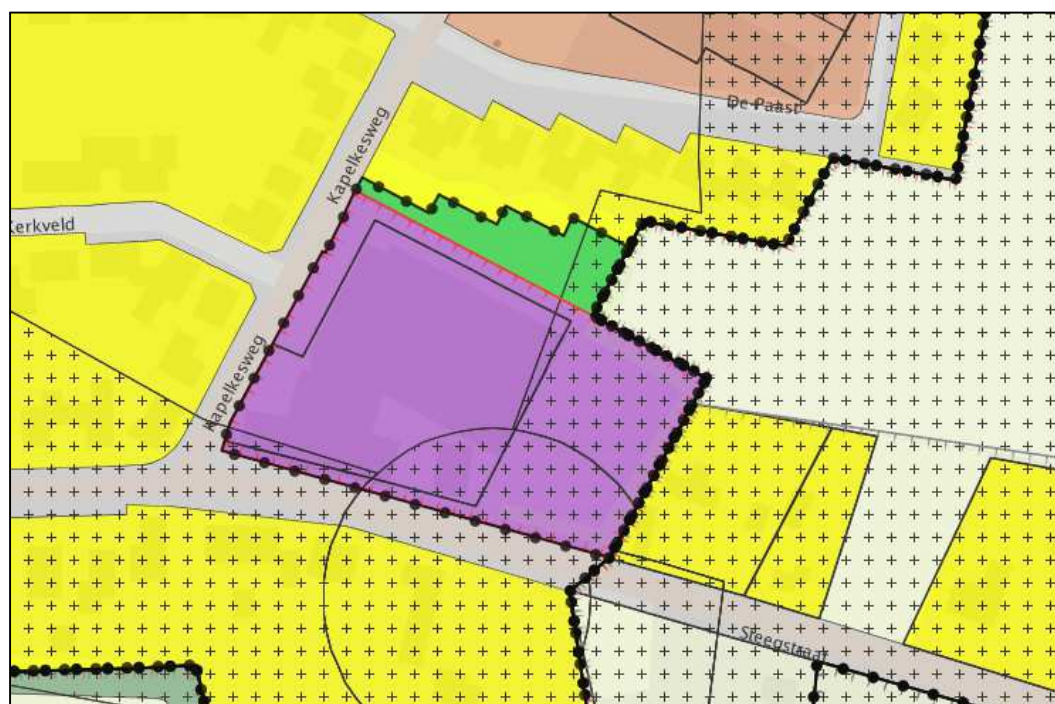
Alle betrokken partijen (gemeente Peel en Maas en V.O.F. de Pannen) wensen een bestemmingsplan te maken met een hoge mate van flexibiliteit om zo soepel mogelijk te

kunnen inspelen op marktontwikkelingen, waar zonder extra procedures functioneel en kwalitatief hoogwaardig ontwikkeld kan worden.

### 1.3 Plangebied en begrenzingen

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Meijel, aan de Steegstraat. Het betreft de voormalige Beckers fabriek aan de Steegstraat 15-17. Het plangebied is weergegeven in Figuur 1. Het plangebied is daarmee gelegen binnen de woonkern van Meijel.

Het plangebied wordt in noordelijke richting begrensd door de woonpercelen zuidelijk van De Paast en in oostelijke richting door het woonperceel aan de Steegstraat 19. In westelijke richting wordt het plangebied begrensd door de Kapelkesweg en aan de zuidzijde door de Steegstraat en omvat de percelen behorende bij Steegstraat 15-17 (kadastraal bekend gemeente Meijel, sectie F nummers 1225, 1277-1278, alsmede het inmiddels aangekochte perceel nummer 1473).



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan 'Kern Meijel'

### 1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen in plangebied

Locatie Beckers is gelegen in het op 16 juni 2015 vastgestelde bestemmingsplan 'Kern Meijel'. Dit is een conserverend bestemmingsplan waarin het onderhavige plangebied is bestemd tot 'Bedrijf'. Binnen deze bestemmingen is het gebruik ten behoeve van woon-

doeleinden en bijbehorende voorzieningen, zoals infrastructuur, niet mogelijk. Het bestemmingsplan bevat wel een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, onder andere de voorwaarde dat de agrarische hindercirkels, die van toepassing zijn op het gebied van deze wijzigingsbevoegdheid, zijn opgeheven.

## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

#### Algemeen

Meijel behoorde tot de voormalige éénkernige gemeente Meijel, met een hechte bebouwde kom en een open agrarisch en natuurrijk buitengebied. De naam Meijel is ontstaan uit het woord Medelo. Dit betekent weide en hooiland te midden van bossen op hoge zandgrond.

De oudste nederzettingen in Oost-Brabant en Noord-Limburg zijn de dorpen dicht langs de Maas geweest. Vanuit deze plaatsen trokken pioniers naar het westen. Hier en daar werd de grond ontgonnen totdat er op enige afstand van het oude dorp op een geschikt punt een nieuw dorp of gehucht ontstond. Vanuit de Meierij (gebied aan de Maas ten oosten van Den Bosch) trokken op deze wijze de boeren richting de Peel en werd een reeks dorpen gesticht op of vlakbij de Peelrandbreuk tussen de Peelhorst en de Centrale Slenk. Ook Meijel heeft zich ontwikkeld op deze oude bouwlanden en is ontstaan op enige zandheuvelds, die boven het veengebied uitkwamen: Bos en Kalis, Donk, Tom, Luttel Meijel.

Rond 1890 bestond Meijel grotendeels uit lintbebouwing. De belangrijkste linten waren de Molenstraat, Kalisstraat, Dorpsstraat, Kerkstraat, Schoolstraat, Steegstraat en Hoek. Langs deze linten heeft zich de eerste bebouwing ontwikkeld. Het centrum van Meijel bevond zich nabij de kruising Dorpsstraat - Kerkstraat - Schoolstraat. Hier stond ook de kerk. Meijel werd destijds omgeven door diverse open gebieden die tussen de wegen lagen. Ten noordoosten van het dorp bevond zich het Startebos.

In de loop van de 20e eeuw werd Meijel verder uitgebreid. Met name vanaf de Tweede Wereldoorlog heeft Meijel een versnelde ontwikkeling doorgemaakt. De provinciale weg N279 werd aangelegd. De Jan Truijensstraat werd de nieuwe entree van Meijel en ontwikkelde zich tot een 'nieuw lint'. De hoofdverkeersstructuur was vanaf toen meer oost-west gericht. De eerste woonuitbreiding heeft in de vijftiger jaren van de vorige eeuw plaatsgevonden in westelijke richting tussen de Jan Truijensstraat en de Kalisstraat.

De tweede woonuitbreiding betrof het gebied tussen de Kerkstraat, Schoolstraat, Steegstraat en Kapelkesweg. In dit gebied, Kerkveld genaamd, werd ook een wandelbos en schoolbebouwing opgenomen. De schoolbebouwing is inmiddels gesloopt en vervangen door woningen. De wijk Hagelkruisveld, gelegen tussen de Jan Truijensstraat, Schoolstraat, Hoek, Donk en Randweg, vormt het meest zuidelijke deel van de bebouwde kom. Dit is de eerste grote naoorlogse uitbreidingswijk van Meijel. Deze wijk verbond de kern Meijel met de buurtschap Donk. Het Startebos ontwikkelde zich tot recreatiegebied en camping Startebos ontstond. Daarnaast vond uitbreiding van het bos plaats.

Na 1980 breidde Meijel zich snel uit. De wijk Molenhaagveld, tussen de Molenstraat, Kalisstraat en Kalishoek, werd gebouwd. Ook werd het bedrijventerrein De Wielen aan-

gelegd. Begin jaren negentig begon men met de aanleg van de wijk Starteveld, in de oksel Molenstraat - Kurversweg. De tweede fase van Starteveld, tussen de Kurversweg en de Kerkstraat, volgde spoedig, eind jaren negentig van de vorige eeuw. De wijk Starteveld is inmiddels afgerond.



Figuur 4. Historisch Meijel en omgeving 1837 - 1844

Op de topografische kaart van de situatie verkend in 1837-1844 is Meijel gekarakteriseerd als een 'dorp'. Duidelijk zichtbaar is de ligging op hoge percelen en in een overgangsgebied naar moerasgronden. Meijel bestond voornamelijk uit lintbebouwing aan de huidige Dorpstraat. In en rondom Meijel bevonden zich enkele 'dorpen' en 'gehuchten/buurten' waarbij aan de verschillende verbindingswegen diverse woningen waren gelegen.

#### **Steegstraat 15-17**

Het plangebied is gelegen ten oosten van de wijk Kerkveld. In dit gebied, ook wel Kapelkeshoek genoemd, is sinds 1908 sprake van bedrijfsbebouwing.

In 1907 had Meijel vier kleine zuivelfabrieken of 'werkplaatsen voor boterbereiding', gelegen op de Mortel, in de Molenstraat, op de Donk en op de Stoep. Burgemeester Jan Truijen die in 1892 met Lambert van Rijt de 'coöperatieve zuivelfabriek Op de Mortel' had gesticht, zag dat die kleine fabriekjes het ieder voor zich zwaar hadden. Hij kreeg de

Meijelse boeren in 1907 zover dat ze samen op 7 april 1908 de grote Coöperatieve Stoomzuivelfabriek St. Nicolaas G.A. oprichtten onder voorzitterschap van Godfried Rooijackers. De fabriek werd gebouwd aan de Kleine Steeg, nu Steegstraat. In 1967 kwam de fabriek leeg te staan. De Meijelse melkfabriek was opgegaan in de concentratie van fabrieken onder de vlag van Campina.

Jan Beckers ging naar een idee van De Fritesspecialist Klaassen aan het experimenteren met 'een worstje zonder vel'. Dat werd de frikandel. In Deurne had Beckers onvoldoende ruimte, terwijl hij in Meijel de leegstaande zuivelfabriek kon kopen. Op 24 april 1967 werd Beckers Meijel geopend. Concentratie van bedrijven betekende in 1997 opnieuw sluiting van de Meijelse fabriek. Het leegstaande pand werd vervolgens in gebruik genomen als sportcentrum. In 2005 werd dat overgeplaatst naar het nieuwe My Way Sportcentrum aan de Banmolen in Meijel, waarna het gehele gebouw en terrein sindsdien leeg is komen te staan. Inmiddels is het voormalige bedrijfspand en de ondergrond eigendom van VOF de Pannen, een samenwerking van Focus Projectontwikkeling en Vastgoed B.V. en Driesen Bouw Asten B.V..

## 2.2 Bestaande situatie

Locatie Beckers betreft een voormalig bedrijfsperceel waarop tot voor kort nog een bedrijfspand aanwezig was. Deze bebouwing is recentelijk gesloopt ten behoeve van de beoogde planontwikkeling.



Figuur 5. Voormalige fabriek Beckers

## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

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 Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. 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. Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

1. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluids-overlast en externe veiligheidsrisico's.
2. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
3. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

#### *Afweging Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Meijel en betreft een bestaande bebouwde locatie. Voor deze locatie geldt reeds een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming. Mede in dat kader spelen er geen nationale belangen in het



plangebied. In het plangebied is verder geen sprake van specifieke natuurlijke of cultuurhistorische waarden waarmee in de planvorming rekening gehouden moet worden. Zoals elders uit deze toelichting blijkt, bestaan er verder ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt, zoals geluid en externe veiligheid, geen belemmeringen in het gebied. De nationale belangen zijn dan ook niet in het geding als gevolg van onderhavig nieuw bestemmingsplan.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in de regelgeving opgenomen.

Op dit bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

### **3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)**

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en EHS-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Als gevolg van de gewijzigde regelgeving beslaat het radarverstoringgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel ook de gemeente Peel en Maas. Aangezien het bestemmingsplan echter geen windturbines hoger dan 114 meter toestaat vormt dit geen belemmering voor het radarverstoringgebied.

### 3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2012 is onder andere het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. In artikel 3.1.6 is een nieuw lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden ('ladder duurzame verstedelijking'). Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2) en als dat niet mogelijk is op andere locaties (trede 3), die vooral goed ontsloten moeten zijn.

#### Trede 1:

Omdat bestaande visies niet meer actueel zijn en er nog geen nieuwe regionale woonvisie beschikbaar is, is ten behoeve van de ontwikkeling van een aantal woningbouwlocaties in de kern Meijel de rapportage woonbehoeftebepaling kern Meijel<sup>1</sup> opgesteld. In de rapportage, die als afzonderlijke bijlage bij deze toelichting raadpleegbaar is, is aan de hand van analyses bepaald wat een samenhangende woningmarkt(regio) voor de kern Meijel is. Geconcludeerd wordt dat de woningmarkt van Meijel het beste is te beschrijven als het cluster Deurne - Asten – Meijel. In de rapportage wordt de woningbehoefte binnen het genoemde woningmarktgebied weergegeven, alsmede de beschikbare plancapaciteit:

Woningmarktregio	Woningbehoefte 2014-2024	Plan capaciteit totaal	Inbreiding		Uitbreiding	
			Hard	Zacht	Hard	Zacht
Meijel	215	Ca. 235 Waarvan: Meijel-Oost Startebos Inbrei divers	26	79 63 16	35 35	97 37 60
Deurne	1.170	1.030	685	275	50	10
Asten	925	1.035	65	195	150	625

Geconcludeerd wordt dat er per saldo de komende 10 jaar behoefte is aan een toevoeging aan de woningvoorraad van de kern Meijel van circa 215 woningen:

<sup>1</sup> Companen, 'Woonbehoeftebepaling kern Meijel', projectnr. 7568.102 d.d. 9 maart 2015

- 125 woningen om tegemoet te komen aan de lokale behoefte;
- 50 woningen om instroom vanuit Brabant te faciliteren;
- 40 woningen ten behoeve van permanente vestiging van arbeidsmigranten.

De ontwikkeling voorziet daarmee in een actuele regionale behoefte.

#### Trede 2:

Het plangebied is gelegen binnen de kern Meijel en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied als bedoeld in de Ladder. Het betreft bovendien een herstructureringslocatie. Daarmee past het plan binnen de uitgangspunten van trede 2 van de Ladder.

#### Trede 3:

De Locatie Beckers betreft een inbreidingslocatie die verder om die reden geen nadere afweging vergt in relatie tot het doorlopen van stap 2 van de Ladder.

### **3.1.5 Nationaal Waterplan**

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op 12 december 2014 heeft de Minister van I&M aan de Tweede Kamer het Ontwerp Nationaal Waterplan 2016-2021 (hierna NWP2) aangeboden. Dit plan vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 inclusief alle tussentijdse wijzigingen. Het ontwerp is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording.

Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met het NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij wordt gestreefd naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel

erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

De inspraakperiode voor het ontwerp NWP2 loopt conform de Waterwet van 23 december 2014 tot en met 22 juni 2015. Het definitieve plan zal voor 22 december 2015 worden vastgesteld.

#### *Afweging Nationaal Waterplan*

Zoals blijkt uit de navolgende paragrafen, alsmede paragraaf 5.6 van deze toelichting, zijn er geen specifieke wateraspecten in het geding in het plangebied. Als uitgangspunt voor de nieuwbouw geldt dat het hemelwater geïnfiltreerd dient te worden in de bodem op het perceel zelf (danwel met behulp van een gezamenlijke wijkvoorziening). Op deze wijze wordt een duurzaam waterbeheer in het bebouwde gebied nagestreefd.

### **3.1.6 Duurzaam waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw**

De kern van het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

#### *Vasthouden, bergen, afvoeren*

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk wordt afgevoerd, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

#### *Afweging duurzaam waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw*

Zoals in paragraaf 3.1.3 reeds is aangegeven, wordt bij nieuwe ontwikkelingen als uitgangspunt gehanteerd dat het hemelwater geïnfiltreerd dient te worden in de bodem op het perceel zelf. Op deze wijze wordt een duurzaam waterbeheer in het bebouwde gebied nagestreefd en wordt derhalve aangesloten bij de uitgangspunten van het duurzaam waterbeheer in de 21<sup>e</sup> eeuw.

### **3.1.7 Waterwet 2009**

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet is een achttal wetten samengevoegd tot één wet. Het Waterbesluit is de uitwerking bij algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.

Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het voormalige Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr).

#### *Afweging Waterwet 2009*

Uit de kaarten behorende bij de Beleidslijn grote rivieren, blijkt dat het plangebied geheel gelegen is buiten het deel van de Maas waarop het 'Waterstaatkundig beheer' van toepassing is. Ook maken de gronden geen deel uit van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken. Binnen deze gebieden gelden geen beperkingen ten aanzien van gebruik en bebouwing in het rivierbed van de Maas. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling vormen derhalve geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014**

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg als onderdeel van een integrale omgevingsvisie het POL 2014 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld.

In dit op 16 januari 2015 in werking getreden POL is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- stedelijk centrum,
- bedrijventerrein,
- overig bebouwd gebied

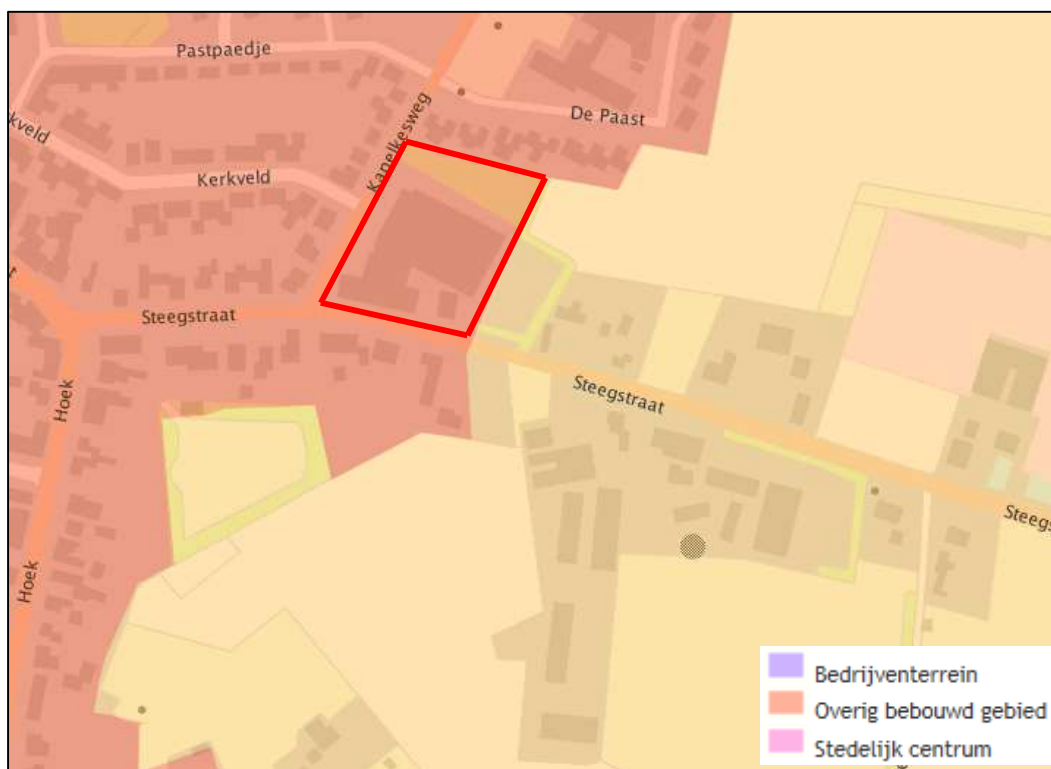
In het landelijk gebied gaat het om de zones:

- Goudgroene natuurzone,
- Zilvergroene natuurzone,
- Bronsgroene landschapszone en
- buitengebied

Volgens de diverse POL kaarten is het besluitgebied gelegen binnen overig bebouwd gebied.

*Overig bebouwd gebied* betreft gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent ligt in dit gebied op:

- bereikbaarheid;
- balans tussen voorzieningen en detailhandel;
- facilitering van stedelijk groen en watersysteem;
- balans en transformatie suburbaan woon- en werkmilieu;
- kwaliteit van de leefomgeving.



Figuur 6. Uitsnede POL kaart Integratie zonerings Limburg met aanduiding ligging plangebied (rode lijn)

POL 2014 stelt kwaliteit centraal. Dit betekent dat zorgvuldig moet worden omgaan met de voorraden: de ruimte (steden en dorpen, natuur, landschap), de voorzieningen (gebouwde omgeving, infrastructuur, vervoersystemen), de natuurlijke hulpbronnen, de milieuruimte en de ondergrond.

Dit wordt vertaald in een aantal principes, die als uitgangspunt gelden bij het maken van keuzes. Voor het onderhavige plan zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Als dat in uitzonderingsgevallen niet kan, dan toch zoveel mogelijk aansluitend daaraan én met een stevige tegenprestatie voor het verlies aan omgevingskwaliteiten (zie Limburgs kwaliteitsmenu). Met dit principe in combinatie met het dynamisch voorraadbeheer, wordt invulling gegeven aan het principe van duurzame verstedelijking.
- Goed gebruik maken van reeds bestaande voorzieningen (benutten bestaande voorraad, optimaal benutten wegen door verkeer- en vervoersmanagement, meervoudig ruimtegebruik e.d.).
- Gebruik maken van de kansen die het watersysteem biedt en rekening houden met en zich aanpassen aan het watersysteem (klimaatadaptatie).
- Nieuwe stedelijke functies die veel woon-werkverkeer of bezoekersstromen oproepen dienen goed aangesloten te zijn op het OV-systeem.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk leegstaande cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen benutten. Er moet gekeken worden of er een leegstaand rijksmonument, gemeentelijk monument, beschermd stads- of dorpsgezicht of ander leegstaand gebouw (in die volgorde) geschikt (te maken) is om deze functie te huisvesten.
- Principes voor het zorgvuldig gebruik van de ondergrond.
- Inzet op energiebesparing en op een zo groot mogelijk aandeel vernieuwbare energiebronnen. Beter benutten van grondstoffen door er efficiënter mee om te springen en het benutten van afval- en reststromen en uiteindelijk realiseren van gesloten kringlopen.

#### *Afweging POL 2014.*

De beoogde ontwikkeling voorziet in de herstructurering van een bedrijfsperceel binnen de kern Meijel en daarmee binnen als zodanig aangewezen bebouwd gebied. Er zijn geen cultuurhistorisch- en/of beeldbepalende gebouwen gelegen binnen het plangebied. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande voorzieningen. Bij de bouw van de woningen wordt het uitgangspunt van duurzaam bouwen zoveel mogelijk toegepast. Daarmee past de beoogde ontwikkeling binnen de doelstellingen van het POL 2014.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014**

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld en in werking getreden.

De voorheen geldende Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Omgevingsverordening is opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling

van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de verordeningen Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) opgenomen. Hiermee zijn alle verordeningen die betrekking hebben op het omgevingsbeleid ondergebracht in één document. Tenslotte is van de gelegenheid gebruik gemaakt om diverse technische aanpassingen en verbeteringen in de overige onderdelen aan te brengen.

Het hoofdstuk Ruimte heeft twee kenmerkende verschillen met de andere onderdelen van de verordening. In de eerste plaats bevat het hoofdstuk geen gedragsvoorschriften die gelden voor iedereen, maar uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Elders in de Omgevingsverordening wordt zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze methodiek, maar het hoofdstuk Ruimte kent geen andere bepalingen dan opdrachten aan gemeentebesturen, die door de besturen in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en bepaalde omgevingsvergunningen. Het tweede verschil met de overige onderdelen van de Omgevingsverordening is dat de Wet ruimtelijke ordening slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt om ontheffing te verlenen van een bepaling uit het hoofdstuk Ruimte. De consequentie daarvan is dat in de Omgevingsverordening nu twee ontheffingsregelingen voorkomen, met verschillende procedures.

De Omgevingsverordening bevat regels over diverse onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden. Het besluitgebied is niet gelegen binnen een van de in de Omgevingsverordening 2014 aangeduide beschermingsgebieden.

Op grond van artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 houdt een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking). Tevens dienen de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen te worden onderzocht. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan beide aspecten.

Voor wat betreft de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.4.. Op de mogelijkheid van herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen is reeds ingegaan in paragraaf 3.2.1.

### **3.2.3 Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu**



In januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgesteld. Doel van het LKM is om ontwikkelingen in het buitengebied die een inbreuk op de waarden van het buitengebied betekenen te compenseren met een kwaliteitsverbetering die ten goede komt aan hetzelfde buitengebied, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied wordt verhoogd.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is overgedragen aan de gemeenten. De Provincie gaat er vanuit dat gemeenten zelf invulling geven aan dit kwaliteitsbeleid (waaronder de handhaving). De Provincie faciliteert de gemeenten hierbij. Een goede invulling van het Limburgs Kwaliteitsmenu is immers mede een provinciaal belang. De Provincie gaat in overleg met de gemeenten ervoor zorgen dat:

- Over de inzet van het LKM (als onderdeel van een bredere aanpak om ruimtelijke kwaliteit te bevorderen) in de regionale uitwerkingen per thema nadere afspraken hierover worden gemaakt.
- Voor de hoogte van de tegenprestatie minimale drempelbedragen worden gehanteerd.
- Stapeling met andere compensatieregelingen of regelingen met een vergelijkbaar karakter zoveel mogelijk wordt voorkomen.
- Dat de inzet van het instrument LKM wordt gemonitord.

Het plangebied is gelegen binnen de contour om de kern Meijel volgens de provinciale contourenatlas en binnen (overig) bebouwd gebied volgens het POL 2014. Het LKM is daardoor niet van toepassing op dit plan.

Het plangebied zal wel landschappelijk op een goede manier worden ingepast en er zullen voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater (infiltratie of retentie).

### **3.2.4 Provinciale woonvisie 2011-2015**

Op 1 februari 2011 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren.

Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormden de demografische ontwikkelingen in de provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

#### *Lange termijn visie*

De provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt en leefomgeving te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn.

#### *Korte termijn visie*

Op korte termijn wordt gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De provincie constateert dat de bestaande woningvoorraad mede gezien de demografische ontwikkelingen voor een deel niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

#### *Regio Noord- en Midden-Limburg*

In de regio Noord- en Midden-Limburg heeft het inwonertal zijn piek bereikt en gaat regionaal afnemen van ca. 280.000 inwoners in 2010, naar ca. 275.000 in 2030. Na 2030 komt de krimp in een versnelling. Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang en wijzigende samenstelling van huishoudens, mede door de vergrijzing, dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Voor de regio Midden-Limburg wordt er van uit gegaan dat tussen 2010 en 2030 de woningvoorraad nog met circa 8.000 woningen zal toenemen. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing. Bij plattelandskernen zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft overigens de voorkeur bestaan voor inbreiding. De nog te realiseren nieuwe locaties in/ bij dorpen buiten de stadsregio's komen ook in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-benadering.

#### **Afweging Provinciale woonvisie 2011-2015**

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de berekende woonbehoefte in de kern Meijel, uitgaande van een actuele woonbehoeftebepaling. Inzake de verdere afweging en onderbouwing van het gewenste woningbouwprogramma in Meijel en specifiek de onderhavige inbreidingslocatie wordt verwezen naar paragraaf 3.4.2.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Woonvisie Regio Venlo 2011-2015**

Op 25 januari 2011 heeft de raad van de gemeente Peel en Maas de 'Woonvisie Regio Venlo 2011-2015' vastgesteld.

Met de woonvisie regio Venlo (Beesel, Peel en Maas, Venlo) is de raad in staat te sturen op de beleidsmatige uitgangspunten op het gebied van wonen. Ook liggen hiermee de kaders voor het woningbouwprogramma vast. Deze woonvisie biedt de grondslag voor regionale afstemming en samenwerking.

Anders dan voorgaande regionale woonvisies, is de regionale samenwerking niet vrijblijvend. De kaders worden in regionaal verband door de gemeenteraden vastgesteld. De regiogemeenten kunnen en zullen elkaar dan ook aanspreken op hetgeen is afgesproken in het belang van de complete regio.

De belangrijkste opgaven voor de regio zijn:

1. *Bestaande woningvoorraad: aanpassing en verduurzaming*
2. *Nieuwbouw die iets toevoegt*
3. *Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt*
4. *Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit*
5. *Duurzame kwaliteit is leidend*

Naast de beleidsmatige woonopgaven is ook gedefinieerd wat de kaders voor woningbouw zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Voor de gemeente Peel en Maas is in de regionale woonvisie de volgende quickscan opgesteld:

- Komende jaren willen de jongere huishoudens in gemeente Peel en Maas doorgroeien naar een ruimere eengezinskoopwoning. In geval de plancapaciteit wordt gerealiseerd, krijgen zij een hele ruime keuze. Daarnaast worden middeldure koopwoningen vrijgemaakt door deze verhuisbeweging. Als het aanbod allemaal wordt gerealiseerd, ontstaat een erg ontspannen markt in dit segment.
- Hetzelfde geldt voor huur- en koop appartementen waarin een ruim nieuwbouwaanbod is gepland.
- Er is een duidelijke vraag naar grondgebonden nultredenwoningen (huur en koop) van oudere huishoudens, hier speelt de beschikbare plancapaciteit niet of nauwelijks op in.
- De vraag naar extra eengezinswoningen wordt met name geuit door 55-plussers. Levensloopbestendigheid is dus een belangrijk issue in de nieuwbouwontwikkeling van dit segment.
- Gemeente Peel en Maas heeft geen herstructureringsplannen op stapel staan.

### **Afweging Woonvisie Regio Venlo 2011-2015**

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt deels invulling gegeven aan een vigerende wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Steegstraat 15-17 en wordt invulling gegeven aan de berekende woonbehoefte in de kern Meijel, uitgaande van een actuele woonbehoeftebepaling. Inzake de verdere afweging en onderbouwing van het gewenste woningbouw-

programma in Meijel en specifiek onderhavige inbreidingslocatie wordt verwezen naar paragraaf 3.4.2.

De regionale woonvisie wordt momenteel geactualiseerd.

### **3.4 Gemeentelijk beleid Peel en Maas**

#### **3.4.1 Toekomst in beeld; perspectieven voor Peel en Maas**

In het kader van de fusie van de gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel, is op 17 september 2008 de gezamenlijke perspectievennota 'Toekomst in beeld, perspectieven voor Peel en Maas' vastgesteld.

In deze nota wordt aangegeven dat Peel en Maas een bepalende economische speler is, profiterend van de kleinschalige en gevarieerde structuur als plattelandsgemeente. De kenmerken van de omgeving en de inwoners, de ligging in de Regio Venlo en de nabijheid van de Technologische Top Regio Zuid Oost Nederland vormen de basis voor een zeer aantrekkelijk woon-, werk- en leefmilieu.

In de perspectievennota worden drie principes genoemd die richting geven aan de ontwikkeling van Peel en Maas en tevens de strategische kaders voor beleid vormen: diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing.

De kwaliteit waarmee deze kaders voor beleid worden ingevuld en de combinatie van zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid geven Peel en Maas een herkenbaar profiel van een ondernemende en ontwikkelende plattelandsgemeente met:

- een gevarieerde economische structuur die in staat is gebleken om zich actief aan te passen aan veranderende (globale) omstandigheden en voorkeuren van de consument;
- een aantrekkelijk landschap tussen Groote Peel en Maasdal dat uniek is in Nederland;
- een woon- en leefklimaat met een onderscheidend voorzieningenniveau;
- een bruisend cultureel klimaat dat maatschappelijke en economische initiatieven van burgers, verenigingen en bedrijven stimuleert;
- een gemeentebestuur dat zich bewust is van haar verantwoordelijkheid in het netwerk van burgers, maatschappelijke partners en bedrijven.

De perspectievennota bouwt voort op de kaders die zijn gesteld door de gezamenlijke gemeenteraden in het Herindelingsontwerp en het Plan van Aanpak. De nota bevestigt deze keuzes en kleurt ze verder in. Daarmee ontstaat een robuust ontwikkelperspectief met de volgende strategische uitgangspunten:

- combineren en afwegen van verschillende belangen in ruimtelijke vormgeving op een slimme manier. Benutten van het principe van 'Cradle to Cradle' voor een hoogwaardige ontwikkeling;

- ontwikkelen van woningbouw en toeristische activiteiten zoveel mogelijk in lijn met de vriendelijke sfeer van de dorpen en het land. Deze laten aansluiten bij doelgroepen en enerzijds richten op demografische ontwikkeling en anderzijds richten op de sociaal-culturele ambities en een leidinggevende economische ontwikkeling binnen de TTR ZON en Greenport Venlo.

Het kader voor het ruimtelijk beleid is als volgt:

Diversiteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwaliteit is leidend, ruimte voor nieuwe ontwikkelingen gaat samen met versterking van omgevingskwaliteit. Instrumenten zijn meervoudig ruimtegebruik, herstructurering en saldering;</li> <li>• Er is een flexibel woningbouwbeleid met verscheidenheid in woonmilieus als uitgangspunt.</li> </ul>
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een evenwichtige bevolkingsopbouw is uitgangspunt voor beleid. Gerichte maatregelen spelen in op demografische ontwikkelingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betaalbare woningen voor starters en (terugkerende) jongeren en jonge gezinnen;</li> <li>- Levensloopbestendige woningen met name voor senioren, met vormen van zorg en welzijn;</li> <li>- Nieuwbouw en herstructurering zorgen voor een kwaliteitsimpuls;</li> <li>- Ruime woningen voor nieuwe burgers die de ruimte, rust en geborgenheid van Peel en Maas zoeken.</li> </ul> </li> <li>• Versterking woon- en leefkwaliteit door toepassing van duurzaam bouwen en duurzame energie (warmte-koude opslag en zonne-energie).</li> </ul>
Zelfsturing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Burgers voeren de regie over hun dagelijkse leefomgeving. De gemeente faciliteert hen daarbij. De gemeenteraad waarborgt belangen die de kern overstijgen, zoals het woningbouwprogramma en een snelle en veilige verkeersontsluiting;</li> <li>• Ruimtelijke plannen bieden ruimte om maatschappelijke dynamiek te kunnen accommoderen.</li> </ul>

Kader ruimtelijk beleid

### **Afweging Perspectievennota 'Toekomst in beeld, perspectieven voor Peel en Maas'**

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de woonbehoefte in Meijel (zie ook paragraaf 3.4.2). Hiermee kan voldaan worden aan de woongelateerde thema's uit het hiervoor genoemde kader.

### **3.4.2 Woonvisie Plus 2011-2015**

De Woonvisie, vastgesteld door de raad op 25 januari 2011, geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de ontwikkeling van de woningvoorraad en de diensten op het gebied van welzijn en zorg daaromheen. De gemeente Peel en Maas heeft de ambitie de positie als aantrekkelijke woongemeente voor eenieder te behouden en waar mogelijk te

versterken in de komende jaren. Daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als om een perspectief op het wonen van de elf dorpen.

Uit de Woonvisie zijn de volgende actiepunten van belang voor nieuwbouw in de gemeente:

- rechtstreeks 10% nieuwbouw realiseren van woningen voor starters die in beginsel duurzaam beschikbaar zijn en blijven voor starters;
- gedifferentieerde nieuwbouw naar prijs en kwaliteit voor verschillende typen doorstromers;
- een op doorstroming gericht bouwprogramma realiseren om de dynamiek binnen de woningmarkt te stimuleren;
- mogelijk maken van tijdelijke mantelzorg: via afwijking regelen in bestemmingsplan;
- gemeente stelt criteria op voor duurzame stedenbouwkundige opzet en verkaveling van nieuwe locaties.

Het basisprogramma voor de gemeente resulteert in netto ruim 1.400 woningen, het ambitieprogramma gaat echter uit van 325 woningen méér (in totaal 1.725 woningen). Ook de leefdorpen Baarlo en Meijel kennen een forse capaciteit vergeleken met de eigen woningbehoefte. Als actiepunt werd dan ook gesteld dat de gemeente de plancapaciteit gaat inperken tot een aantal van ca. 2.400 woningen voor de komende 10 jaar. Deze actie is inmiddels uitgevoerd. Dit betekent dat per kern wordt aangegeven op welke locaties wel wordt ontwikkeld en welke locaties niet (meer) in ontwikkeling worden genomen. Dit om de plancapaciteit tot redelijke proporties terug te dringen en de kans op succes van de geprioriteerde locaties voor woningbouw te verhogen. De kernveloppen geven daarvoor suggesties.

#### Kernveloppe Meijel

De woonbehoefte in Meijel tot 1/1/2020 bedraagt 200 woningen. In opdracht van de voormalige gemeente Meijel is door Companen een onderzoek uitgevoerd (7 augustus 2009), waarbij is aangetoond dat een extra instroom vanuit het Brabantse over een periode van 10 jaar een aanvullend woningbouwprogramma van 150 woningen rechtvaardigt. Bij de vaststelling van de woonvisie is dit aantal teruggebracht naar 100 woningen, in verband met de economische recessie.

De kern Meijel is in de woonvisie aangemerkt als leefdorp. Dat betekent dat de woningbouw zich, naast opvang van de eigen behoefte, ook richt op de specifiek aangegeven ambities in de woningbouw. Daarbij wordt gedacht aan extra woningen voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten, en dan met name diegenen die zich permanent willen vestigen. Voor deze doelgroep is gemeentebreed een aantal van 150 extra woningen opgenomen in de woonvisie als deel van de gestelde ambitie. Daarnaast wordt ook gedacht aan bijzondere woonmilieu met een (boven)regionale aantrekkingskracht.

#### *Afweging Woonvisie Plus 2011-2015*

Voor de uitwerking en uitvoering van potentiële bouwlocaties streeft Meijel zoveel mogelijk naar een integrale planontwikkeling. Dat wil zeggen dat locaties in onderlinge samenhang tot realisatie worden gebracht, leidend tot duurzame en haalbare ontwikkelingslocaties.

Omdat er nog geen nieuwe regionale woonvisie is en wel bestemmingsplannen in procedure worden gebracht voor woningbouwplannen in de kern Meijel is door Companen in opdracht van de initiatiefnemer een actuele woonbehoefteprognose bepaald (zie ook par. 3.1.4).

In de rapportage wordt geconcludeerd dat er, rekening houden met extra instroom door vestigers vanuit Brabant en door vestigers uit het buitenland (buitenlandse arbeidskrachten), per saldo ruimte is om de komende 10 jaar ca. 215 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen:

- 125 woningen om tegemoet te komen aan de lokale behoefte;
- 50 woningen om instroom vanuit Brabant te faciliteren;
- 40 woningen om permanente vestiging van huishoudens gevormd door arbeidsmigranten te huisvesten.

	2014-2019	2019-2024	2024-2030
Ontwikkeling aantal huishoudens volgens Progneff 2014	+75	+50	+30
Extra instroom uit Brabant	+25	+25	+30
Extra instroom als gevolg van permanente huisvesting arbeidsmigranten	+20	+20	0
Totaal aantal huishoudens per 1 januari	2014 = 2.460 2019 = 2.580	2024 = 2.675	2030 = 2.735
Totale toename	+120	+95	+60

In paragraaf 3.1.4 is reeds aangegeven dat de regionale behoefte voor de kern Meijel niet kan worden opgevangen binnen overig bestaand stedelijk gebied in de woningmarktregio Meijel – Deurne – Asten buiten de kern Meijel. In de kern Meijel zijn er twee groot-schalige ontwikkellocaties: Startebos en Locatie Beckers en Meijel-Oost, alsmede een groot aantal inbreidings- of herontwikkelingslocaties:

- Binnen het onderhavige plangebied Locatie Beckers zijn 63 woningen geprojecteerd.
- Binnen het nieuwe woongebied Meijel-Oost zijn 37 woningen gepland in fase 1 en 60 woningen in volgende fasen (waarvoor t.z.t. een apart bestemmingsplan in procedure wordt gebracht).
- Binnen het woongebied Startebos is nog ruimte voor 35 woningen in fase 2 en zijn 60 woningen gepland in fase 3.

Wordt uitgegaan van de realisatie van de genoemde plannen dan is sprake van een reservering van 195 van de 215 woningen nodig om tegemoet te komen aan de te ver-

wachten uitbreiding van de woningvoorraad voor de periode 2014-2024. Deze 195 is de optelsom van 63 woningen in het onderhavige plangebied, 37 woningen in Meijel-Oost fase 1 en 95 woningen in Startebos. Vanaf 2024 richting 2030 is er nog eens ruimte voor ca. 30-60 woningen.

Naast de genoemde locaties zijn er in het centrum van de kern Meijel nog enkele locaties beschikbaar die mogelijk zouden kunnen worden ontwikkeld tot woningbouw. Enkele locaties zijn als hard aan te merken. Voor veel andere inbreidingslocaties is de planvorming nog niet duidelijk. Herontwikkeling door middel van woningbouw is één van de opties. Daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van de eigendomsverhoudingen en financiële haalbaarheid. Daarnaast is het zeer wel mogelijk dat locaties worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van de omgeving door deze gronden bijvoorbeeld in te richten als openbaar groen of parkeergelegenheid.

Op basis van de rapportage 'Woonbehoeftebepaling kern Meijel' kan geconcludeerd worden dat de in het onderhavige plangebied geplande woningen passen binnen de actuele woningbehoefte van de kern Meijel en van het woningmarktgebied Meijel – Deurne- Astten.

### **3.4.3 Archeologiebeleid Peel en Maas**

In het archeologiebeleid, dat in juni 2011 is vastgesteld, geeft de gemeente een kader op basis waarvan in de toekomst archeologisch-inhoudelijk, maar ook economisch verantwoorde beslissingen kunnen worden genomen hoe om te gaan met het bodemarchief. De gemeente Peel en Maas stelt met dit beleidsplan vast:

- de archeologische waarden- en verwachtingenkaart;
- ondergrenzen (uitgedrukt in oppervlakte en diepte) die duidelijk aangeven of een initiatiefnemer dan wel vergunningaanvrager verplicht is archeologisch vooronderzoek te laten verrichten;
- archeologie als conditie op te nemen bij herzieningen van bestemmingsplannen;
- de archeologische beleidskaart.

In bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden in het geding zijn en hoe daarmee omgegaan moet worden. Het archeologiebeleid levert de archeologische eisen op die gesteld kunnen worden bij de toekomstige afgifte van omgevingsvergunningen.

#### *Afweging archeologiebeleid Peel en Maas*

In onderhavig bestemmingsplan is rekening gehouden met het gemeentelijk archeologiebeleid. In paragraaf 5.7 wordt nader ingegaan op de archeologische waarden in het plangebied.



### 3.4.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Het fuseren van de gemeente en het inwerkingtreden van de Wabo en het daarbij behorende vergunningvrij bouwen is mede aanleiding geweest voor de gemeente om nieuw welstandsbeleid op te stellen. Hiertoe is op 31 mei 2011 de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Het nieuwe beleid biedt meteen de kans om de gemeentelijke kernwaarden en speerpunten hierin te integreren. Diversiteit en zelfsturing komen duidelijk naar voren in het nieuwe beleid terwijl 'deregulering' en 'klantgerichtheid' uitgangspunten vormen. Het nieuwe welstandsbeleid gaat uit van een welstandsvrije gemeente, met uitzondering van beeldbepalende dorpsgezichten. Deze zijn niet perse historisch, want ook nieuwbouwgebieden zijn uitgezonderd; hier gelden beeldkwaliteitplannen.

Een beeldbepalend dorpsgezicht is een gebied of lint in het centrum van de kern. Beeldbepalende dorpsgezichten zijn zodanig belangrijk voor de identiteit en het beeld van een kern en inwoners, dat deze beschermd blijven. Nieuwe bouwplannen zijn wel mogelijk, maar deze moeten worden voorgelegd aan de 'adviescommissie ruimtelijke kwaliteit'. Hetzelfde geldt voor gebieden waar de gemeenteraad een beeldkwaliteitplan heeft vastgesteld. Dit zijn meestal nieuwbouwprojecten waarbij een bepaalde sfeer wordt nagestreefd.

#### *Afweging Nota Ruimtelijke Kwaliteit*

In het plangebied bevinden zich geen beschermde beeldbepalende dorpsgezichten. Wel is sprake van een herontwikkelingsplan. Voor het plangebied is derhalve een beeldkwaliteitsplan opgesteld<sup>2</sup>. De ingediende uitgewerkte bouwplannen (zie par. 4.2) voor het plangebied vormen de referentie voor het beeldkwaliteitsplan.



Figuur 7. geveltekening gebouw 4

Het appartementsgebouw waarvoor nog geen concreet bouwplan is ingediend zal, daar het in samenhang moet worden gezien met de wit gekeimde gebouwen waarvoor reeds vergunning is aangevraagd, in zijn uitwerking aansluiten bij deze gebouwen. In de geveltekening wordt aangegeven dat naar het kruispunt de hoogte vier lagen is en dat aan de rechterzijde deze aan zal sluiten bij de rug aan rug woningen. Zo zijn dan de gekeimde woningen gelegen om de groene court en de nieuwe woningen daarbuiten zullen in kleur aansluiting zoeken bij de omliggende gebouwen. Het is van belang dat de samenhang

<sup>2</sup> Beeldkwaliteitsplan Locatie Beckers Meijel, BRO d.d. 9 april 2015, rapportnr. 9 april 2015, rapportnr. 211x07516-BKP-150409.indd

versterkt wordt door aandacht te geven aan de ingang tot de tuin. Havenstructuren en bouwkundige elementen zullen deze samenhang bevestigen. Raamvoering en detaillering en kleuren zullen dit uitgangspunt ook volgen.

Het uitgewerkt plan voor met name de 2 appartementen gebouwen, is referentie voor gebouw 4. De impressie in figuur 7. geeft het volume weer. De materialisatie ligt vast in de uitgewerkte plannen voor de andere appartementengebouwen. De kleur- en materiaalstaat voor blok 1 en 2, is een leidraad voor gebouw 4.



Figuur 8. tekening volume gebouw 4

### 3.4.5 Evenementenvisie

De evenementenvisie van de gemeente Peel en Maas kent twee centrale uitgangspunten: de drie doelstellingen en de hiervan afgeleide visie over samenwerking. De drie doelstellingen zijn vastgesteld in de visie en luiden als volgt:

1. door middel van het creëren van goede randvoorwaarden worden initiatiefnemers gestimuleerd om evenementen te organiseren die bijdragen aan de leefbaarheid in de gemeente.
2. door middel van het stimuleren van 'goede' evenementen wil de gemeente het imago van een levendige en diverse gemeente versterken, teneinde een aantrekkelijke werking te hebben op bezoekers van buiten de gemeente.
3. door middel van een werkbaar kader moeten de lasten voor de initiatiefnemers en gemeente zo beperkt mogelijk zijn, waarbij de harmonie met de overlast en veiligheid gegarandeerd blijft.

De evenementenvisie geeft aan waar evenementen plaatsvinden. Bestaande evenementenlocaties, zowel op pleinen als in bijvoorbeeld hallen, worden in de nieuwe bestemmingsplannen overgenomen ten behoeve van de koppeling met de evenementenvergunning.

*Afweging Evenementenvisie*

Het evenementenbeleid is begin 2012 vastgesteld en is opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

### **3.4.6 Beleid huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas**

Op 12 maart 2013 heeft de gemeenteraad de 'algemene beleidsuitgangspunten huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' vastgesteld. Daarin is aan burgemeester en wethouders opgedragen om de algemene beleidsuitgangspunten uit te werken in nadere beleidsregels. Naar aanleiding daarvan hebben burgemeester en wethouders op 21 mei 2013 de 'Beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' vastgesteld. Bij besluit van 11 februari 2014, nr. 7-6.2 zijn deze beleidsregels ingetrokken en zijn nieuwe beleidsregels vastgesteld. Bij besluit van 22 april 2014, nr. 17-7.2 zijn deze beleidsregels op een aantal onderdelen naar aanleiding van praktische uitvoerbaarheid van het legalisatieproject gewijzigd vastgesteld.

Het beleid is gericht op de seizoensarbeiders die:

- a. niet langer dan 6 maanden verblijven (short stay);
- b. de arbeidsmigranten die langer dan 6 maanden verblijven en mogelijk willen blijven wonen (mid stay).

Een derde groep arbeidsmigranten die zich hier permanent wil vestigen (long stay), is aangewezen op de reguliere woningvoorraad. Hiervoor gelden dezelfde spelregels als voor reguliere woningzoekenden. Voor deze groep zijn dan ook geen aanvullende regels opgenomen in het beleid

De gemeente kent op de korte termijn met name een opgave voor het realiseren van huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten die hier langer willen verblijven dan 6 maanden, maar meestal nog niet weten of ze zich blijvend willen vestigen (mid stay). Deze groep moet worden gehuisvest in of tegen de kern om de mogelijke integratie te bevorderen. Bovendien moeten hiervoor faciliteiten worden gecreëerd waardoor integratie daadwerkelijk mogelijk wordt. Op het moment dat men de beslissing heeft genomen om zich blijvend te vestigen moet doorstroming naar een reguliere woning mogelijk zijn. De gemeente streeft naar structurele huisvesting via kleinschalige (semi-)permanente huisvesting en naar reguliere huisvesting, met een mix van urgente woongroepen in de kleinschalige (semi-)permanente woonvormen, waaronder de tijdelijke arbeidskrachten.

Aan huisvestingsmogelijkheden voor de echte seizoensarbeiders (short stay) zal echter behoefte blijven bestaan. Deze doelgroep kan gebruik blijven maken van de thans bestaande voorzieningen bij het agrarisch bedrijf, in logiesgebouwen en kamergewijze verhuur en op de diverse campings, mits deze voldoen aan de gestelde normen en wettelijke regels.

Huisvesting voor woonurgente groepen (midstay) past binnen de woonbestemming en dus ook binnen de bestemming 'woongebied'. Hiervoor is dus geen aparte planologische

regeling of apart planologisch besluit vereist. Huisvesting ten behoeve van short stay past niet binnen de reguliere woonbestemming. In het onderhavige plangebied is echter niet voorzien in huisvestingsmogelijkheden voor short-stay.

#### *Afweging beleid huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas*

Voor huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten is geen aparte regeling opgesteld. Aangesloten wordt bij de standaard regels voor de kernen, waarin wonen (waaronder midstay) door maximaal 4 personen die samen geen huishouden vormen, rechtstreeks is toegestaan. Voor kamerverhuur in woningen voor individuen is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

#### **3.4.7 Prostitutie en seksinrichtingen**

Volgens in 2002 gevormde rechtspraak (ABRS 22 mei 2002, AB 2003, nr. 79) mogen gemeenten geen absoluut verbod instellen voor de vestiging van seksinrichting. Als gevolg van de wettelijk vastgestelde opheffing van het algemeen bordeelverbod en het naar aanleiding daarvan opgestelde regionaal prostitutiebeleid, waarin afspraken zijn gemaakt over het aantal seksinrichtingen binnen de regio, zijn binnen de bestemmingsplannen voor de kernen seksinrichtingen uitgesloten, met uitzondering van de bestaande seksinrichtingen. Dit krijgt vorm door per bestemming de vestiging van een seksinrichting te verbieden in de specifieke gebruiksregels. De in de gemeente aanwezige seksinrichting – in het buitengebied van Maasbree – is in het bestemmingsplan voor het buitengebied positief bestemd. De gemeente voert dan ook een concentratiebeleid: de (nieuw)vestiging van seksinrichtingen is verboden met uitzondering van een nader omschreven gebied.

#### *Afweging prostitutie en seksinrichtingen*

In de algemene gebruiksregels van onderhavig bestemmingsplan zijn seksinrichtingen (of een daarmee vergelijkbaar bedrijf) als strijdig gebruik aangewezen.

#### **3.4.8 Structuurvisie Meijel**

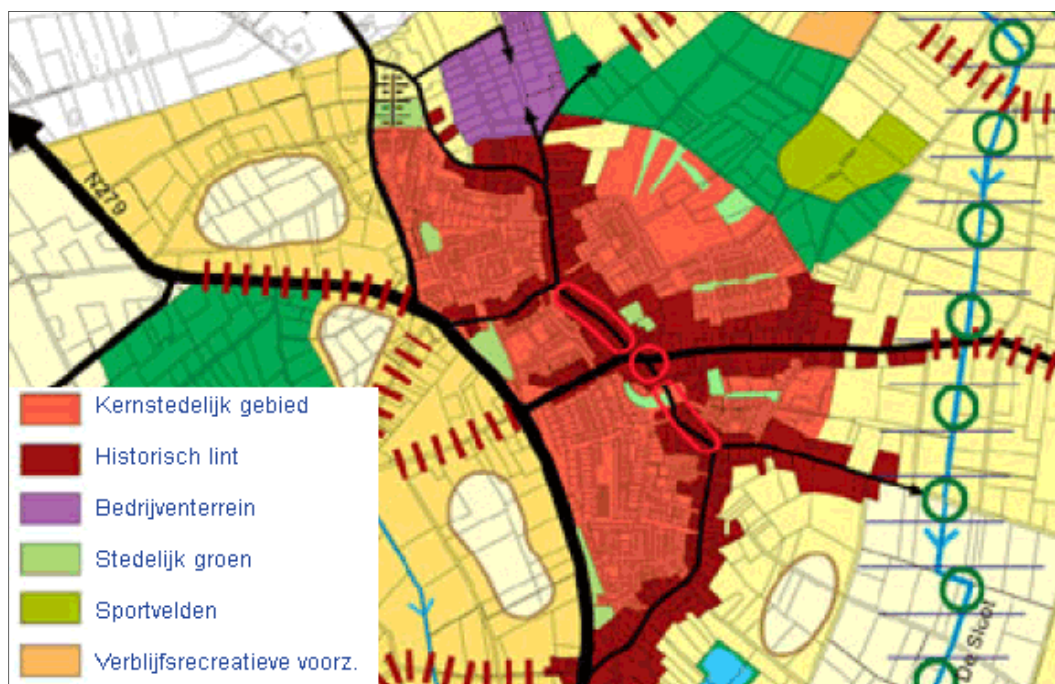
In de Structuurvisie Meijel, welke door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Meijel is vastgesteld op 10 april 2006, wordt een integrale visie gegeven op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de voormalige gemeente Meijel voor de periode tot circa 2020. Aangezien de nieuwe structuurvisie 'Kernen en bedrijventerrein' nog niet is vastgesteld is de in 2006 vastgestelde structuurvisie nog steeds geldend. Om die reden moet er ook worden getoetst aan dat beleidskader.

#### **Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld**

Een belangrijk onderdeel van de structuurvisie wordt gevormd door het 'duurzaam ruimtelijk structuurbeeld' (DRS). Het DRS kent een gebiedsgerichte uitwerking en er worden

drie ruimtelijk functionele deelgebieden onderscheiden, te weten Bos- en natuurgebieden, Agrarisch landschap en de Kern Meijel.

De strategie voor de Kern Meijel is gericht op het vervullen van een bovenlokale rol op het terrein van wonen, waarbij voor het centrum de versterking van de ruimtelijke samenhang een belangrijk doel is. Door centrumvoorzieningen in sterke mate te concentreren is het mogelijk meer samenhang tot stand te brengen.



Figuur 9. Uitsnede kaart Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld

### Ruimtelijk model

In het ruimtelijke model van de structuurvisie wordt aangegeven welke stappen de voormalige gemeente Meijel tot 2015 voor ogen had op het speelveld van het DRS.

Voor wat betreft woningbouw wordt een minimale reguliere kwantitatieve woningbouwopgave voorzien van 20 woningen per jaar, in ieder geval voor de opvang van de eigen woningbehoefte. Daarnaast is de ambitie om, gezien de potentie van Meijel als aantrekkelijke woongemeente, circa 10 extra woningen per jaar te realiseren voor specifieke doelgroepen als 'vitale ouderen' en forenzen.

Tot slot wordt ook ruimte open gehouden voor specifieke woningbouwopgaven. Alles tezamen leidt dit tot de navolgende totale kwantitatieve woningbouwopgave tot 2015:

	2005-2010	2010-2015
- Reguliere woningbouw		
- 'Eigen' behoefte	100	100
- Regionale vraag forenzen en senioren	50	50
- Bijzondere woningbouw		
- Ruimte-voor-Ruimte-woningen	40	40
- Statushouders	10	10
<b>Totaal:</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

Voor wat betreft de kwalitatieve woningbouwopgave wordt aangegeven dat koopwoningen populairder zijn dan huurwoningen. Verder wordt aangegeven dat vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen het meest gewild zijn. De (voormalige) gemeente Meijel richt zich op het versterken van attractief wonen, onder meer door de bouw van voldoende woningen voor starters en ouderen.

De (voormalige) gemeente Meijel streeft qua voorzieningen onder andere naar behoud van de aanwezige (winkel)voorzieningen in het centrum. Het voorzieningenniveau is namelijk sterk bepalend voor de aantrekkelijkheid van Meijel als woongemeente. Voor commerciële voorzieningen wil de gemeente haar bijdrage leveren in het creëren van een zo aantrekkelijk mogelijk vestigingsmilieu. Een belangrijke opgave ligt wat dat betreft in het vergroten van de functionele en ruimtelijke samenhang van het centrumgebied en het aanbieden van een specifiek vestigingsmilieu voor grootschalige detailhandel.

Binnen het centrum wordt gestreefd naar een betere samenhang en relatie tussen de Dorpsstraat, het Raadhuisplein en het Alexanderplein. Door concentratie van centrumfuncties kan een meer levendig en samenhangend centrumgebied tot stand komen, bestaande uit drie 'gemengde' zones, met wel ieder een eigen hoofdfunctie. Hierbij dient de hoofdfunctie van ieder gebied benadrukt te worden, waarbij voor de Dorpsstraat de detailhandelsfunctie als hoofdfunctie gezien wordt.

#### **3.4.9 Ontwerp Structuurvisie 'Kernen en bedrijventerreinen'**

Op 17 november 2014 hebben burgemeester en wethouders van Peel en Maas de ontwerp structuurvisie 'Kernen en bedrijventerreinen' ter inzage gelegd. De structuurvisie bevat het beleid voor de bebouwde kom van alle elf kernen en de bedrijventerreinen in Peel en Maas, met uitzondering van Klavertje 4.

Voor Meijel is de inzet om de aantrekkelijkheid als woondorp te versterken met kleinschalige groene woonprojecten. De profilering van Meijel is de combinatie van een groen en ontspannen wonen met een goede bereikbaarheid in zowel de richting Eindhoven als de regio Midden Limburg. Deze profilering biedt de mogelijkheid om een breed en gebalanceerd aanbod van woningen te realiseren, zoals het dorp wenst. Dit kan worden ingevuld met aanbod van betaalbare woningen in de huur- en koopsector voor Meijelnaren en forenzen (inclusief tijdelijke arbeidskrachten), die zich in Meijel willen vestigen.

Meijel is aangewezen als 'leefdorp'. Dat betekent dat Meijel naast het bouwen voor de eigen behoefte ook mag bijdragen aan het realiseren van de extra behoefte aan woningen in de gemeente. De belangrijkste woningbouwlocaties in Meijel betreffen de locaties Meijel Oost inclusief de locatie Beckers en Startebos. Doordat deze locaties in de kernrand liggen, op een band van oude akkers, ligt hier de kans om een samenhangend concept 'landschappelijk wonen' te maken.

Op de structuurvisiekaart is de Locatie Beckers aangeduid als 'woningbouw in voorbereiding'.



Figuur 10. Uitsnede plankaart Structuurvisie 'Kernen en bedrijventerreinen'

#### *Afweging ontwerp structuurvisie 'Kernen en bedrijventerreinen'.*

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat in de ontwerp structuurvisie reeds is aangeduid als nieuw woongebied. Het plan past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de ontwerp structuurvisie.

#### **3.4.10 'Denk je aan Meijel, toekomstbeeld' – Dorpsoverleg Meijel.**

Vanaf 2011 is er in Meijel hard gewerkt aan de Meijelse toekomstvisie, resulterend in het boekje 'Denk je aan Meijel', dat eind 2012 aan elke inwoner is uitgereikt. Daarin wordt uitgesproken dat Meijel een herkenbaar dorp is en blijft in de Peel. De dorpskern moet gezellig zijn, met een eigen, aparte sfeer. De Peel is onlosmakelijk verbonden met het dorp en die Peelbeleving moet voor toeristen worden uitvergroot. De Peel is overal. In acht thema's (voorzieningen en infrastructuur, natuur & recreatie, werk, wonen, jongeren, onderwijs, verenigingen en zorg) is het toekomstbeeld verder uitgewerkt en voor elk thema is een projectgroep actief. Voor wat betreft het thema wonen wordt onder het motto "Vuul ouw tusj" ("Voel je thuis") het belang van de bouw van goede huizen aangegeven. Daarbij moet scherp worden gekeken naar de vraag van woningzoekenden. Er moet een breed en gebalanceerd aanbod zijn van betaalbare woningen voor Meijelnaren en voor

forenzen die zich hier willen huisvesten. Met forenzen worden niet alleen bedoeld de Eindhovenaren, maar ook de Polen. Zij moeten plaatsen binnen de woon- en leefgemeenschap van Meijel krijgen.



## 4. PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Zoals in hoofdstuk 1 reeds aangegeven is, geeft onderhavig bestemmingsplan uitvoering aan de woningbouw op het nieuwe woongebied 'Locatie Beckers'. Daarbij wordt aangesloten bij de standaard woonregeling voor de kernen van de gemeente Peel en Maas.

De belangrijkste algemene uitgangspunten welke gelden voor het nieuwe bestemmingsplan zijn:

- uniformiteit: aansluitend bij de planregels voor de woonkernen in de gemeente;
- digitaal raadpleegbaar: conform wettelijke eisen en gebruiksvriendelijk;
- flexibel: zo veel mogelijk vrijheid voor de inwoners/ bedrijven, met zo min mogelijk procedures (vermijden van afwijkingen e.d.).

#### **Uitwerking locatie Beckers**

Om de ontwikkeling van Meijel-Oost en de locatie Beckers mogelijk te maken heeft Focus de aan de zuidzijde van de Steegstraat gelegen locatie Zanderink gekocht waardoor, op het moment dat de milieuv vergunning voor dat bedrijf is ingetrokken, de agrarische activiteiten aldaar kunnen worden beëindigd en de stankcirkel opgeheven. Daardoor wordt de gewenste ontwikkeling van het oosten van Meijel tot een woongebied mogelijk.

### 4.2 Toekomstige situatie

#### **Stedenbouwkundig plan 2009**

Reeds in 2009 is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de locatie Beckers en Meijel-Oost. Aan de hand van dit plan is de locatie Beckers in 2013 verder uitgewerkt. In 2014 zijn voor het gebied concrete plannen uitgewerkt, op basis waarvan bij de gemeente een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend.

De locatie Beckers voorziet in een ontwikkeling in totaal 63 woningen, grotendeels gelegen aan een groen binnengebied dat eveneens voorziet in parkeermogelijkheden:

- aan de zijde van de Kapelkesweg zijn twee blokken met ieder 15 appartementen voorzien. De gebouwen bestaan uit 3 bouwlagen (inclusief één laag in de kap);
- op het binnenterrein zijn 6 patiowoningen gepland in 3 bouwlagen (twee lagen + kap). Deze woningen zijn bereikbaar via een nieuwe toegangsweg vanaf de Steegstraat;
- aan de nieuwe toegangsweg zijn ook 6 aan elkaar gebouwde eengezinswoningen gepland met één bouwlaag + kap;

- Aan de zijde van de Steegstraat is één blok met 13 appartementen gepland, bestaande uit 3 lagen + 1 laag met 1 penthouse;
- Tussen de Steegstraat en de nieuwe toegangsweg zijn nog 8 starterswoningen gepland in 1 blok met drie bouwlagen (twee bouwlagen + kap).

Het inrichtingsplan is weergegeven in figuur 8 en is tevens als aparte bijlage bij deze toelichting raadpleegbaar.



Figuur 11. Inrichtingsplan woongebied Kapelkeshof. Bron: L+P Groep



Figuur 12. Impressie bebouwing en inrichting Kapelkeshof. Bron: L+P Groep

## 5. RANDVOORWAARDEN/ RESULTATEN ONDERZOEKEN

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op verschillende onderzoeks- en milieuaspecten welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Voor diverse milieuaspecten zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Die onderzoeken zijn uitgevoerd op basis van de op het moment van uitvoering bekende informatie. Dit kan betekenen dat in de rapportages nog afbeeldingen voorkomen die inmiddels zijn achterhaald, zoals afbeeldingen van het stedenbouwkundig plan. Latere wijzigingen in het stedenbouwkundig plan hebben echter geen consequenties voor de conclusies in de diverse onderzoeksrapportages.

### 5.2 Milieu

#### 5.2.1 Geluid

##### **Wegverkeerslawaai**

Akoestisch onderzoek is noodzakelijk indien nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km-uur of meer geldt.

Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden..

In dit bestemmingsplan is sprake van nieuwe rechtstreekse ontwikkelingen binnen de wettelijke onderzoekszones van de Kapelkesweg en de Steegstraat. De locatie grenst aan 30 km/h wegvakken en ligt buiten de geluidzone van de Steegstraat en de Heldensedijk. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelastingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is toch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai door K<sup>3</sup>. In het rapport wordt geconcludeerd dat de geplande woningen buiten de 48 dB geluidcontour van de Steegstraat liggen, maar binnen de 48 dB contour van de Kapelkesweg. De gevelbelasting bedraagt hier 50 dB.

In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties opgelegd aan de optredende gevelbelasting. Wel wordt geadviseerd om in het kader van de toetsing aan het Bouwbesluit aandacht te schenken aan de geluidwering van de gevels binnen de 48 dB geluidcontour van de Kapelkesweg. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal hiermee rekening worden gehouden.

---

<sup>3</sup> K, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen wegverkeerslawaai bouwplan locatie Beckers en locatie Meijel Oost fase 1, projectnummer M13 244.401.1, d.d. 26 maart 2015

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

### **Railverkeerslawaai**

Het plangebied is gelegen buiten de onderzoekszone van de meest nabij gelegen spoorlijnen Roermond – Weert en Venlo – Eindhoven. Een onderzoek naar railverkeerslawaai is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

### **Industrielawaai**

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een gezondeerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek in dit kader is derhalve verder niet aan de orde.

## **5.2.2 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 plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

### **Het Besluit NIBM**

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen

aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

**NIBM-grens woningbouwlocaties:**

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavig bestemmingsplan kent de planologische mogelijkheid 63 woningen middels een directe bouwtitel te realiseren. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

### **Achtergrondwaarden**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de woningen. Op de grootschalige concentratiekaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) bedraagt de concentratie PM<sub>10</sub> ter plaatse in 2013 circa 24 µg/m<sup>3</sup> en bedraagt de concentratie NO<sub>2</sub> ter plaatse in 2013 circa 18 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van een bouwkaavel. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Ook in de toekomst zal de locatie dus niet bezwaarlijk zijn in het kader van de luchtkwaliteit.

#### *Conclusie:*

Onderhavig initiatief voorziet in een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de heersende luchtkwaliteit. Volgens de grootschalige concentratiekaarten van het PBL is de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg voor de te vestigen functie. Het plan is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteit.

### **5.2.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen.

Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouwmogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht.

In 2000 en in 2007 zijn reeds verkennende onderzoeken en aanvullingen hierop uitgevoerd in het plangebied. Vanwege de gedateerdheid van deze onderzoeken is door Aeres Milieu nieuw vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd in het plangebied<sup>4</sup>.

Uit het dossieronderzoek en de uitgevoerde veldinspectie is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Er bestaat aanleiding te vermoeden dat op tenminste twee deellocaties sprake is van een bodemverontreiniging. Gebaseerd op de verzamelde gegevens dient de onderzoekslocatie als "verdacht" beschouwd te worden. Met name de locaties waar tijdens de in 2000 en 2007 uitgevoerde bodemonderzoeken een matige en sterke verontreiniging met minerale olie is aangetroffen en de locatie waar in 1990 een matige verontreiniging met PAK's is aangetroffen dienen als verdacht te worden aangemerkt.

Met ingang van 1 juli 2008 is de samenstelling van het stoffenpakket uit de NEN5740 gewijzigd. Sindsdien zijn arseen, chroom en EOX niet meer opgenomen in het standaard stoffenpakket voor verkennend bodemonderzoek. Hiervoor zijn barium, kobalt, molybdeen en som PCB's in de plaats gekomen. Geadviseerd wordt het onderzoek uit 2007 te actualiseren middels een beperkt aantal boringen en analyses op het actuele standaard stoffenpakket. Tevens zullen beide verontreinigingsspots in het actualiserend onderzoek worden betrokken.

In de voorgaande onderzoeken zijn slechts enkele inpassende boringen verricht. Hierdoor is het niet mogelijk een uitspraak te doen over de bodemkwaliteit onder de aanwezige bebouwing. Men dient er rekening mee te houden dat na sloop van de aanwezige bebouwing een beperkt aanvullend bodemonderzoek naar de kwaliteit van de bodem onder de huidige bebouwing noodzakelijk kan zijn.

Op basis van de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek dient de onderzoekslocatie als asbestverdacht worden beschouwd. Geadviseerd werd om een verkennend onderzoek asbest in grond conform de NEN 5707 uit te voeren.

Het actualiserend bodemonderzoek en het onderzoek asbest in bodem is uitgevoerd door BK Bodem<sup>5</sup>. Uit het actualiserend onderzoek is gebleken dat geen sterk verhoogde gehalten aan minerale olie zijn aangetroffen. De sterke olieverontreiniging is niet teruggevonden. De grond ter plaatse is maximaal licht verontreinigd met minerale olie. Er is met zekerheid geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan minerale olie of vluchtige aromaten aangetroffen.

---

<sup>4</sup> Vooronderzoek NEN 5725 Steegstraat 15-17 te Meijel, Aeres Milieu BV dd. 30 augustus 2013, nr. AM 13212-2

<sup>5</sup> Actualiserend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem, BK Bodem d.d. 5 mei 2014, projectnr. 140755

De hypothese 'verdacht' voor de rest van de locatie is bevestigd. De bovengrond rondom het pand is licht verontreinigd met cadmium, lood, zink, PCB en minerale olie. Waarschijnlijk is sprake van een diffuse verontreiniging van het gebied. De grond onder het pand, de bovengrond van de rest van de locatie en de ondergrond zijn niet verontreinigd. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond.

Ter plaatse van een boring is een sterke zinkverontreiniging aangetroffen in de bovengrond. Zeer waarschijnlijk betreft dit een puntbron. Nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Gelet op de toekomstige ontwikkeling met woningbouw wordt geadviseerd om na de sloop tijdens graafwerkzaamheden de licht met olie verontreinigde grond en de met zink verontreinigde grond te ontgraven en separaat af te voeren. Na verwijdering dient middels een HXRF-veldmeting te worden gecontroleerd of de ontgraving voldoende is uitgevoerd.

De aanwezigheid van zware metalen in verhoogde concentraties in het (freatisch) grondwater maakt dit minder geschikt om het op te pompen en te gebruiken vopo het besproeien van consumptiegewassen, het drinken van vee of de menselijke consumptie. Middels het verkennend asbestonderzoek is gebleken dat de hypothese 'verdacht' onjuist is gebleken. Er is op de locatie geen asbest aangetroffen en in de onderzochte grond is analytisch geen asbest aangetoond. Nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

De bodemonderzoeken zijn als afzonderlijke bijlagen bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

#### **5.2.4 Milieu-invloed bedrijvigheid**

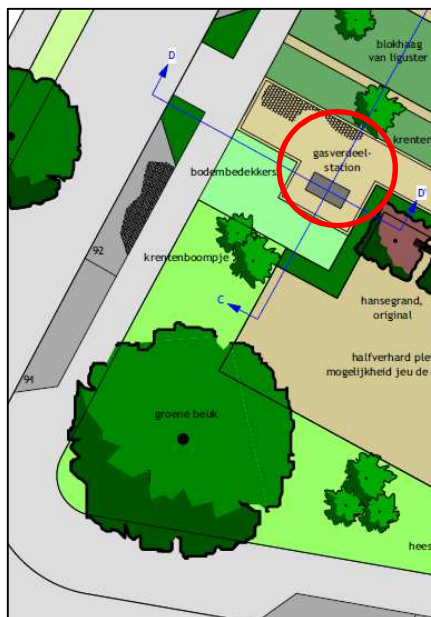
In het kader van ruimtelijke plannen dient volgens de Handreiking Ruimtelijke Plannen van de gemeente beschreven te worden op welke wijze de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is toegepast (editie 2009). In deze VNG-brochure worden richtlijnen gehanteerd die een zekere noodzakelijke afstand tussen (agrarische) bedrijven en woonbebouwing aangeven. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving.

De richtafstanden zijn niet wettelijk voorgeschreven. De richtafstandenlijsten gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven en zijn geschreven voor nieuwe situaties. Indien bekend is welke activiteiten concreet beoogd worden, dan kan gemotiveerd worden afgeweken van de daadwerkelijke te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Voor bestaande bedrijven geldt allereerst de geldende omgevingsvergunning of de richtlijnen uit de geldende Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

#### **Niet-agrarische bedrijvigheid**



In het plangebied en in de directe omgeving daarvan is geen niet-agrarische bedrijvigheid gelegen welke een belemmering kan vormen voor onderhavige ontwikkeling. Binnen het plangebied is aan de zijde van de Kapelkesweg wel een gasstation van Enexis gelegen. Het betreft een reduceerstation waarvoor volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand tot woningen geldt van 10 meter voor de factor geluid. Volgens de NEN 1059 moet daarnaast volgens ontvangen informatie van Enexis een minimale afstand tot woningen worden aangehouden van 6 meter tot woningen. In overleg met Enexis is besloten dit reduceerstation te verplaatsen naar een locatie in de hoek Steegstraat – Kapelkesweg. Aan de hiervoor aangegeven minimaal aan te houden afstanden tot woningen wordt ruimschoots voldaan.



Figuur 13. uitsnede inrichtingstekening met ligging gasverdeelstation (rode lijn)



Figuur 14. Aanzicht pand Beckers vanaf de Kapelkesweg met ligging gasverdeelstation

In noordwestelijke richting bevindt zicht het bedrijventerrein De Wielen. De afstand tot dit bedrijventerrein bedraagt meer dan 1200 meter. Gezien de toegestane bedrijvigheid van maximaal categorie 3 (met bijbehorende indicatieve milieuzone van 100 meter) in de richting van het plangebied, heeft het bedrijventerrein geen invloed op het woon- en leef-

klimaat van de nieuwe woningen. Aangezien er bestaande woningen dicht bij het bedrijventerrein gelegen zijn dan de nieuwbouw, wordt door de nieuwe woningen ook geen invloed uitgeoefend op het bedrijfsmatig functioneren van de op het bedrijventerrein aanwezige inrichtingen.

### **Agrarische bedrijvigheid**

Aan de Steegstraat 29 is een glastuinbouwbedrijf gelegen. Hiervoor geldt op basis van de VNG-brochure een indicatieve milieuzone van 30 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen deze zone. Gezien de tussen het glastuinbouwbedrijf en plangebied gelegen bestaande woningen van derden zal als gevolg van onderhavige ontwikkeling geen invloed worden uitgeoefend op het bedrijfsmatig functioneren van het bedrijf.

Aan de Steegstraat 30 is een rundvee- annex paardenhouderij gelegen. Voor dieren waarvoor geen geurfactor geldt, gelden volgens de Wet geurhinder veehouderijen vaste richtafstanden van 50 meter tot een woning in het buitengebied en 100 meter tot woningen in de kern. Het plangebied behoort tot de kern van Meijel, derhalve dient uitgegaan te worden van een afstand van 100 meter. De afstand van de hoek van het bouwvlak Steegstraat 30 tot de hoek van het plan Beckers is 70 meter. Volgens de geldende milieuevergunning voor de locatie Steegstraat 30 mogen in het gebouw waarin de woning zit ook voor een gedeelte paarden worden gehouden. Als van dit deel van de bebouwing wordt uitgegaan is de afstand tot de grens van het onderhavige plangebied exact 100 meter. Gezien het gebruik van het perceel en de verwachting dat het gedeelte voor wonen niet omgezet wordt naar het houden van vee kan worden uitgegaan van 100 meter. Hiermee is het woon en leefklimaat voor het onderhavige plangebied voor wat betreft het aspect geur geborgd.

De veehouderij aan de Steegstraat 30 wordt verder ook niet beperkt door het onderhavige plan Beckers omdat de woning aan de Steegstraat 21 al de beperkende factor vormt. Deze woning ligt op 21 meter van het bouwblok Steegstraat 30. Ondanks dat dit een woning buiten de bebouwde kom is, ligt deze binnen de aan te houden afstand van 50 meter. Steegstraat 30 zal om deze reden dus niet meer uit kunnen breiden. Een beperking is dan ook niet aan de orde.

## **5.2.5 Externe veiligheid**

### **Beleidskader**

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) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>6</sup> vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen

---

<sup>6</sup> Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

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 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### *Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen*

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor de weg, het water en het spoor zijn gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. Inwerkingtreding van de wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wet basisnet) is voorzien op 1 januari 2014.

Het externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AMvB Buisleidingen) is in werking getreden op 1 januari 2011, waarbij de bestaande circulaire zijn komen te vervallen. In het handboek 'Buisleiding in bestemmingsplannen' is aangegeven hoe om dient te worden gegaan met buisleidingen in bestemmingsplannen.

#### **Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

#### **Groepsrisico**

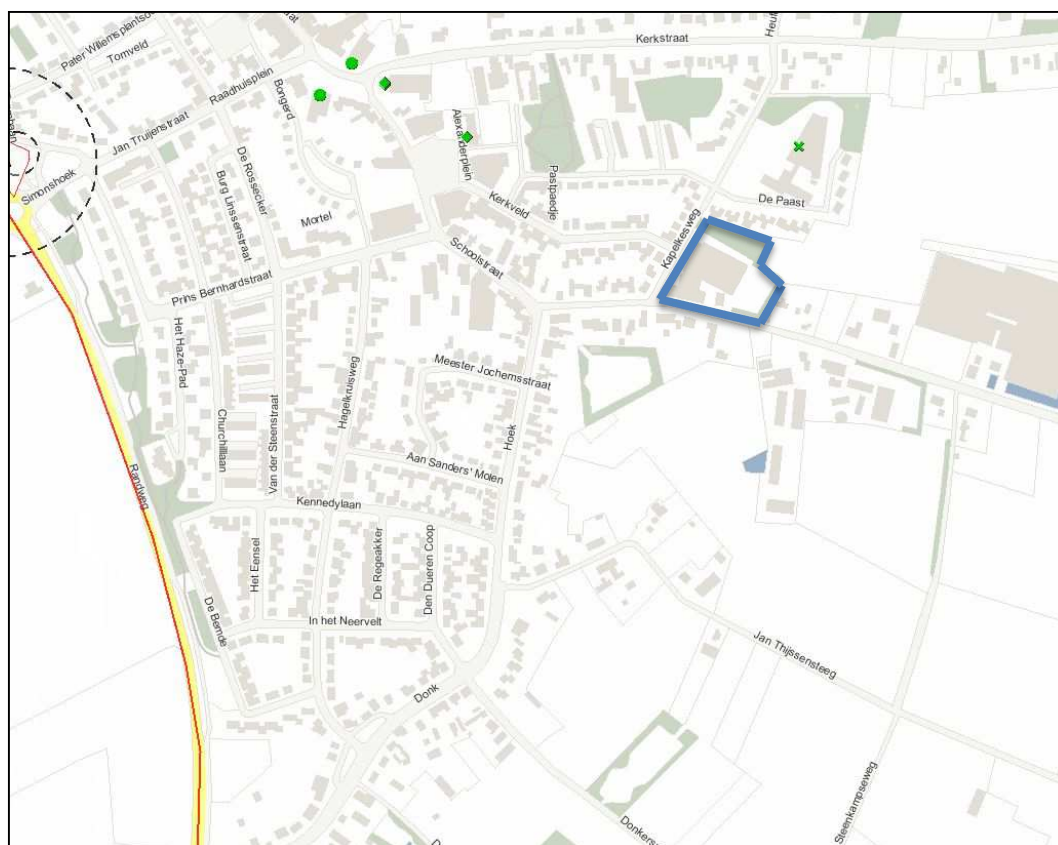
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een be-

langrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### **(Beperkt) kwetsbare objecten**

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1.500 m<sup>2</sup>, ziekenhuizen, hotels, restaurants.



Figuur 15. Uitsnede risicokaart met indicatie plangebied (blauwe lijn)

### **Risicovolle activiteiten**

In de omgeving van het plangebied komt één object voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Dit betreft zelftankstation Martens aan de Jan Truijensstraat 63. Bij dit tankstation vindt verkoop van LPG plaats. De plaatsgebonden risicocontour van het vulpunt bedraagt 110 meter (de contour van de LPG-afleverinstallatie bedraagt 15 meter en de risicocontour van de ondergrondse LPG-tank bedraagt 25 meter). Het invloedsgebied van deze inrichting bedraagt 150 meter.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 730 meter van de inrichting en is dus niet gelegen binnen dit invloedsgebied. Een nadere verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot deze inrichting is derhalve niet noodzakelijk.

### **Spoor**

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

### **Wegverkeer**

In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. Langs de westzijde van de kern Meijel, op een afstand van circa 610 meter van het plangebied, loopt de N279. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risico-contour van dit wegvak bevindt zich op de weg zelf. Het groepsrisico overschrijdt minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Aangezien er als gevolg van onderhavig plan geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan binnen het invloedsgebied, is een nadere verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot deze weg niet noodzakelijk.

### **Buisleidingen**

Binnen het plangebied en de directe omgeving van het plangebied zijn geen (ondergrondse) gasleidingen gelegen. Ook voor het overige zijn er geen leidingen binnen of in de nabijheid van het plangebied gelegen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor het bestemmingsplan.

### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

## **5.3 Kabels en leidingen**

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

## **5.4 Geurhinder en veehouderijen**

### **Wet geurhinder en veehouderijen**

De Wet geurhinder en veehouderijen vormt het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderijen (hierna Wgv genoemd) en bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderijen (hierna Rgv genoemd) zijn relevante wettelijke regelingen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De gemeente Peel en Maas heeft geen geurverordening vastgesteld. Dit betekent dat de gemeente aanvragen in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening toetst aan de wettelijke normen uit de Wet geurhinder en veehouderijen. De normen voor de voorgrondbelasting geur zijn 3 OUE/m<sup>3</sup> voor geurgevoelige objecten in de bebouwde kom en 14 OUE/m<sup>3</sup> voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. De gemeente heeft hiertoe in het kader van de Wet geurhinder de grenzen van de bebouwde kom vastgesteld. De gemeente Peel en Maas ligt in een concentratiegebied.

Uit de vastgestelde Structuurvisie Intensieve veehouderij en glastuinbouw buitengebied gemeente Peel en Maas (d.d. 7 december 2011) blijkt dat in de kernrandzone van Meijel enkele intensieve veehouderijen aanwezig zijn, met name ten noorden en zuiden van de kern. In of nabij het plangebied is geen sprake meer van intensieve veehouderijen. De stierenhandel Zanderink aan de Steegstraat 26 is door de initiatiefnemer van het onderhavige plan aangekocht. Het bedrijf zal worden beëindigd en op deze locatie zal in het bestemmingsplan 'Meijel-Oost' woningbouw mogelijk worden gemaakt. In de regels van het onderhavige bestemmingsplan is bepaald dat woningbouw uitsluitend is toegestaan nadat het bedrijf aan de Steegstraat 26 is beëindigd en de geldende omgevingsvergunning voor milieu is ingetrokken.

Direct ten oosten van het plangebied is aan de Steegstraat 30 een rundvee- annex paardenhouderij gelegen. In paragraaf 5.2.4 is reeds aangegeven dat het onderhavige plangebied buiten de invloedssfeer van deze inrichting is gelegen.

## 5.5 Ecologie

### Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. In het kader van het plan is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden<sup>7</sup>. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

### Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt op 2,7 kilometer van het door de Natuurbeschermingswet beschermde gebied 'Groote Peel'. Dit gebied is aangewezen voor de habitattypen:

- H4030: Droge Europese heide
- H7120: Aangetast hoogveen waar natuurlijke regeneratie nog mogelijk is.

---

<sup>7</sup> Natuurtoets Locatie Beckers en Meijel-Oost fase 1A, 1B en 2, BRO d.d. 26 augustus 2013 (gewijzigd 19-09-13), projectnr. 211x06682. Het rapport is opgesteld voor het plangebied 'Locatie Beckers' en voor het plangebied 'Meijel-Oost'. Het rapport is integraal bijgevoegd maar uitsluitend het deel daarvan dat betrekking heeft op het onderhavige plangebied is relevant voor dit plan

Daarnaast is het gebied aangewezen voor de broedvogelsoorten dodaars, geoorde fuut, porseleinhoen, blauwborst en roodborsttapuit en de niet-broedvogelsoorten kolgans, taiga- en toendrarietgans en kraanvogel.

Mogelijk versturende effecten van de ruimtelijke ontwikkeling zijn over de genoemde afstand en gezien de hydrologische situatie van het gebied zonder meer uit te sluiten. Negatieve effecten vanuit de Natuurbeschermingswet zijn op voorhand uit te sluiten.

### **Beschermde soorten.**

#### Vaatplanten

In het noordelijke deelgebied zijn slechts zeer algemene ruigtekruiden aangetroffen rondom de bebouwing. In de bebouwing zelf is in twee ruimten een "muurvegetatie" aangetroffen op de vloer van het gebouw. Hierin komen enkele tientallen exemplaren van de tongvaren voor. Deze soort valt onder beschermingsniveau 2 van de Flora- en faunawet. Daarnaast zijn in de begroeide ruimten robertskruid, brede stekelvaren en mossen aangetroffen. Op de buitenmuur aan de zuidzijde van het fabriekspand komt de muurvaren voor. Deze varensoort is niet wettelijk beschermd.

#### *Effectenbeoordeling*

Door de sloop van het voormalige fabriekspand gaan groeiplaatsen van de tongvaren verloren. Volgens de NDFF is in Meijel één andere groeiplaats van de tongvaren bekend, namelijk in het buitengebied op de hoek Astenseweg-Berkenheg. Mogelijk zijn meer tongvarens aanwezig op of rondom verwaarloosde panden en muren. De tongvaren is niet vermeld op de Rode Lijst van bedreigde plantensoorten. Door het verdwijnen van een groeiplaats zal de landelijke staat van instandhouding van deze soort niet in gevaar komen. Wel kan de lokale stand van instandhouding in het geding komen.

Voor plantensoorten van beschermingsniveau 2 geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet wanneer gewerkt wordt volgens een 'goedgekeurde gedragscode'. De goedgekeurde Gedragscode Flora- en faunawet voor de Bouw- en ontwikkelingssector kan gebruikt worden in deze specifieke situatie. De gedragscode stelt dat een uitwerking plaatsvindt van de te nemen maatregelen die toegespitst is op de betreffende situatie. De maatregelen moeten gericht zijn op verplaatsing van de planten naar een geschikte locatie in de omgeving. Door deze maatregelen uit te werken zal ervoor worden gezorgd dat wordt gewerkt in overeenstemming met de Flora- en faunawet; een ontheffingsaanvraag ex artikel 75 van de Flora- en faunawet is in dit geval niet nodig.

#### Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied zijn geen zoogdieren of zoogdiersporen waargenomen. In de omgeving van het plangebied is het voorkomen van enkele strenger beschermde grondgebonden zoogdieren bekend, namelijk eekhoorn (beschermingsniveau 2) en das (beschermingsniveau 3). Aangezien in het plangebied nauwelijks bomen staan, is het niet van waarde voor eekhoorns.

Van de das zijn bij telmee.nl diverse waarnemingen bekend in het buitengebied rondom Meijel. Het plangebied is niet te beschouwen als een wezenlijk onderdeel van een das-sen-leefgebied.

#### Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek is gelet op de aanwezigheid van geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen. Het leegstaande fabriekspand heeft aan de buitenzijde diverse openingen naar de spouwmuur in de vorm van open stootvoegen. Daarnaast is de binnenzijde van het pand toegankelijk voor vleermuizen via kapotte ramen. Er zijn binnen diverse donkere plaatsen voor vrijhangende vleermuizen en spleten en kieren waar dieren kunnen wegkruipen. De bebouwing is geschikt voor verschillende soorten, zoals gewone dwergvleermuis, laatvlieger en grootoorvleermuis. Alle inheemse vleermuissoorten zijn streng beschermd (beschermingsniveau 3).

De beslotenheid door bomen en struiken aan de noord- en oostzijde maken het plangebied ook geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Gezien de beperkte omvang zal het echter altijd deel uitmaken van een groter foerageergebied voor vleermuizen.

#### *Effectenbeoordeling*

Doordat de gebouwen in het plangebied worden gesloopt, zullen mogelijk aanwezige verblijfplaatsen verdwijnen. Om te beoordelen of er effecten op vleermuizen zullen optreden, zal onderzocht moeten worden of in de bebouwing vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Deze inventarisatie dient te voldoen aan de meest recente versie van het Vleermuisprotocol. Dit onderzoeksprotocol is opgesteld door het Netwerk Groene Bureaus in samenwerking met de Gegevensautoriteit Natuur en de Zoogdiervereniging. Het onderzoek zal moeten plaatsvinden gedurende meerdere onderzoeksrondes in de periode mei t/m oktober. Wanneer vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen verdwijnen, kan er door middel van passende mitigerende maatregelen voor worden gezorgd dat het plan in overeenstemming met de Flora- en faunawet kan worden uitgevoerd.

#### Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied enkele vogelsoorten waargenomen die naar verwachting ook in het plangebied kunnen broeden, namelijk houtduif, kauw, boerenzwaluw, merel, spreeuw en huismus. In het leegstaande fabriekspand in deelgebied noord zijn enkele duivennesten en een (vermoedelijk) merelnest gevonden. In de stallen en voertuigenloods is geschikte nestgelegenheid aanwezig voor kauw, boerenzwaluw, spreeuw en huismus, maar tijdens het veldbezoek zijn geen exacte nestlocaties ontdekt (het veldbezoek is uitgevoerd buiten de broedperiode). De genoemde vogelsoorten gebruiken het erf van het agrarische bedrijf als foerageergebied. Het voorkomen van andere gebouwbewonende soorten zoals steenuil en kerkuil is erg onwaarschijnlijk omdat het omliggende gebied niet voldoet aan de habitateisen van deze soorten.



Afgezien van de bebouwing is er in het plangebied slechts beperkte nestgelegenheid voor vogels aanwezig. In de struiken in deelgebied noord kunnen algemene vogelsoorten tot broeden komen. De maisvelden zijn van weinig waarde voor vogels. Boven de maisvelden in het plangebied is een rondcirkelende buizerd waargenomen. De maisvelden zullen een deel van het jaar gebruikt worden als foerageergebied. Het zal daarbij altijd deel uitmaken van een groter foerageergebied.

#### *Effectenbeoordeling*

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van EZ (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten is het nest, inclusief de functionele leefomgeving, jaarrond beschermd. Dit zijn een aantal roofvogels, koloniebroeders en gebouwbewonende vogelsoorten. Hieronder valt ook de huismus. Tenslotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Hieronder valt onder andere de boerenzwaluw. Voor deze categorie soorten is wel nodig om te onderzoeken wat de effecten op de soort zijn, en of er mogelijkheden zijn voor vervangende nestplaatsen.

Daarnaast verdwijnen duiven- en merelnesten door de sloop van het fabriekspand en het rooien van omliggende begroeiingen. Deze nesten zijn volgens de Flora- en faunawet uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Door de fabriek te slopen en begroeiingen te verwijderen buiten de periode half maart-half augustus is overtreding van de Flora- en faunawet voor broedvogels met voldoende zekerheid uit te sluiten.

#### Vissen, amfibieën en reptielen

In het plangebied zelf zijn geen permanente wateren aanwezig. De aanwezigheid van vissen of voortplantingsplaatsen van amfibieën in het plangebied is daarmee op voorhand uit te sluiten. De omliggende landbouwslootjes zijn door sterke eutrofiering nauwelijks geschikt voor amfibieën. Desondanks kunnen in het plangebied algemene amfibieën worden aangetroffen die zich verder van het water begeven, zoals bruine kikker en gewone pad (beschermingsniveau 1). Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het voorkomen van strenger beschermde amfibieën en reptielen is op basis van habitatvoorkeur en algemene verspreidingsgegevens redelijkerwijs uit te sluiten.

#### Beschermde ongewervelde diersoorten

Het plangebied is door de aanwezige verhardingen en intensieve landbouw weinig geschikt voor bijzondere ongewervelde diersoorten. Het voorkomen van beschermde ongewervelde soorten is op basis van habitatvoorkeur en verspreidingsgegevens met voldoende zekerheid uit te sluiten. Dergelijke soorten stellen zeer specifieke eisen aan hun leefomgeving, waaraan het plangebied niet voldoet.

### **Conclusie en advies**

In het te slopen fabriekspand zijn groeiplaatsen van tongvaren (FF-wet beschermingsniveau 2) aanwezig, die door de sloop zullen verdwijnen. Door te werken volgens de goedgekeurde Gedragscode Flora- en faunawet voor de Bouw- en ontwikkelsector kan overtreding van de Flora- en faunawet worden voorkomen. De gedragscode stelt dat een uitwerking plaatsvindt van de te nemen maatregelen die toegespitst is op de betreffende situatie. De maatregelen moeten gericht zijn op verplaatsing van de planten naar een geschikte locatie.

Aangezien te slopen gebouwen in het plangebied geschikt zijn voor vleermuizen, zal onderzocht moeten worden of in de bebouwing vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Deze inventarisatie dient te voldoen aan de meest recente versie van het Vleermuisprotocol.

Daarnaast verdwijnen duiven- en merelnesten door de sloop van het fabriekspand en het rooien van omliggende begroeiingen. Deze nesten zijn volgens de Flora- en faunawet uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. De fabriek is inmiddels gesloopt en begroeiingen zijn verwijderd in de periode februari/maart 2015, derhalve buiten het broedseizoen in de periode half maart-half augustus. Daardoor is overtreding van de Flora- en faunawet voor broedvogels met voldoende zekerheid uit te sluiten.

Naar aanleiding van de uitgevoerde natuurtoets is aanvullend onderzoek uitgevoerd<sup>8</sup>. Voor zover van belang voor het onderhavige plangebied zijn daarin de volgende conclusies opgenomen:

1. In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Essentiele foerageergebieden of vliegroutes binnen de invloedsfeervan onderhavig initiatief zijn eveneens niet aanwezig. Een ontheffing in het kader van de Flora en faunawet is niet nodig.
2. In de onderzochte gebouwen zijn geen verblijfplaatsen van huismussen aangetroffen,
3. In de onderzochte gebouwen zijn geen verblijfplaatsen van steenuilen aangetroffen.
4. In de onderzochte gebouwen zijn geen verblijfplaatsen van boerenzwaluwen aangetroffen.
5. In de fabriek is sprake van een slaap- en broedplaats van een groep kauwen. Vaste verblijfplaatsen van kauwen zijn niet jaarrond beschermd, echter wel in het broedseizoen.

---

<sup>8</sup> Nader onderzoek diverse soortgroepen flora- en faunawet Steegstraat 15,17 en 26 te Meijel, Agel Adviseurs d.d. 8 juli 2014, projectnr. 20130397

zoen (15 maart-15 juli). De sloop van de fabriek dient dan ook buiten deze periode te worden uitgevoerd.

6. In en rond de fabriek zijn 3 plekken met tongvarens aangetroffen, een middelzwaar beschermde soort uit de tabel 2 van de Flora- en faunawet. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig wanneer er volgens een door het ministerie van EZ goedgekeurde gedragscode wordt gehandeld. Dit vereist een plan van aanpak met de te nemen maatregelen (werkprotocol). In overleg met het plaatselijke IVN en in overeenstemming met de genoemde gedragscode zijn de tongvarens verplaatst naar een locatie elders binnen de kern Meijel.
7. In het plangebied is geen winter- of zomerbiotoop van middel- of zwaarbeschermde amfibieën aanwezig.
8. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van algemeen voorkomende broedvogels zoals kauwen, houtduiven en merels in het plangebied is het advies de verwijdering van bomen en struiken en de sloop buiten het broedseizoen om uit te voeren. Globaal kan voor het broedseizoen de periode van 15 maart tot en met 15 juli worden aangehouden. De sloop van de bebouwing heeft plaatsgehad in de periode februari/maart 2015, buiten het broedseizoen.

### **Projectplan.**

Er is een projectplan<sup>9</sup> opgesteld met maatregelen ter voorkoming van directe schade aan steenuilen, naast het op zijn minst gelijk houden van de kwaliteit en kwantiteit van het voedselaanbod voor de steenuil zodat de huidige staat van instandhouding ten minste gelijk blijft en wellicht zelfs verbetert.

In het projectplan is een aantal maatregelen beschreven. Het doel van de maatregelen is het voorkomen van directe schade aan steenuilen en andere fauna, naast het op zijn minst gelijk houden van de kwaliteit en kwantiteit van het voedselaanbod voor de steenuil zodat de huidige staat van instandhouding ten minste gelijk blijft en wellicht zelfs verbetert.

Door het nemen van compenserende voedselmaatregelen binnen het bestaande foerageergebied van betreffend steenuilpaar zal er geen sprake zijn van aantasting van de functionele leefomgeving van deze vogels of de staat van instandhouding.

Het gehele gebied is in eigendom van Focus waardoor er voor toestemming van maatregelen geen afhankelijkheid is van derden. Uitvoering zal plaatsvinden door een externe aannemer welke zich houdt aan de flora- en faunawet en de maatregelen uit dit projectplan.

Twee jaar na aanleg van de nieuwbouw en de compenserende strook, zal er middels drie bezoeken in de optimale onderzoeksperiode van de steenuil door ecologen conform vige-

---

<sup>9</sup> Projectplan steenuilen Fabrieksterrein Beckers, Meijel, Ekoza ecologisch advies d.d. 17 maart 2015, projectnr. 14.077a

rende Soortenstandaard worden bepaald of en zo ja waar steenuilen in de nabijheid van het plangebied voorkomen.

Om het projectplan te mogen uitvoeren zal er een ontheffing worden aangevraagd volgens de Flora- en faunawet.

Aangetroffen tongvarens in en tegen de fabriek zijn volgens een goedgekeurde gedragscode in februari 2015 verplaatst naar een speciale muur (zogenaamd bijenmuurtje) naast het IVN gebouw.

## **5.6 Waterhuishouding**

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. Vernieuwing in het provinciaal waterbeheer wordt gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een brongerichte aanpak, het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

Vertaling van het landelijk en provinciaal beleid naar gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen het volgende in: binnen nieuwe in- en uitbreidingsgebieden moet 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater worden omgegaan. Het principe van vasthouden bergen en afvoeren van hemelwater is hierbij van groot belang.

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: bodem en grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem en afval- en hemelwater.

### **Bodem en grondwater**

Op de Bodemkaart van Nederland (kaartblad 58 West Roermond) is de omgeving van de kern gekarteerd als dikke eerdgronden (hoge zwarte enkeerdgronden), welke bestaat uit lemig fijn zand en leemarm en zwak lemig fijn zand.

Het gebied behoort overwegend tot grondwatertrap VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt hierbij op meer dan 80 centimeter beneden het maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand is meer dan 120 centimeter beneden het maaiveld gelegen.

Uit de kaart 'Milieubeschermingsgebieden', behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014, is af te lezen dat het plangebied niet is gelegen in infiltratie-, grondwater- of overige beschermingsgebieden.

### **Oppervlaktewater**

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

### **Ecosystemen**

In het plangebied liggen geen droge of natte ecosystemen.

### **Afvalwater**

In het gebied wordt voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel waarvan het dwa-riool wordt aangesloten op de bestaande riolering in de directe omgeving.

### **Hemelwater**

#### *Algemeen*

Bij nieuwbouw is het beleid om honderd procent van het verharde oppervlak af te koppelen en het schone hemelwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet meer mogelijk is, kan gekozen worden voor afvoeren.

Als er goed kan worden geïnfiltreerd, heeft een infiltratievoorziening de voorkeur. Een bovengrondse infiltratievoorziening heeft de voorkeur boven een ondergrondse in verband met onderhoud en beheersbaarheid van de voorziening.

Als de infiltratiecapaciteit van de bodem slecht is of de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich dicht bij het maaiveld bevindt, wordt aanbevolen om een opvang van het hemelwater te realiseren die langzaam leegloopt naar het oppervlaktewater.

Een infiltratie met een overloop op het eigen terrein moet gedimensioneerd worden op een bui die één keer in de honderd jaar ( $T=100$ ) voorkomt. In de infiltratievoorziening moet het hemelwater van een bui van 84 mm kunnen worden geborgen.

Indien sprake is van een dynamische berging moet een dynamische buffer worden gerealiseerd die geschikt is om een bui die éénmaal in de tien jaar voorkomt, een bui van 50 mm ( $T=10$ ), te kunnen bergen. In de dynamische buffer dient een waakhoogte van 0,50 meter aanwezig te zijn. Bij een bui van 63 mm ( $T=100$ ) mag de voorziening tot aan de rand gevuld zijn.

Het gebruik en het overlopen van de infiltratievoorziening mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen. Schade, direct en/ of indirect, die eventueel zal ontstaan is en blijft voor rekening van de aanvrager.

Bij de berekening van de inhoud van de infiltratievoorziening mag geen rekening worden gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem en de afvoercapaciteit van 1 l/sec/ha naar open afvoerend water.

De infiltratievoorziening moet binnen 24 uur zijn geledigd.

#### *Plangebied*

De gemiddelde hoogteligging van het plangebied ligt op 33,40 +NAP. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is gelegen op 1,40 m beneden maaiveld, zijnde een hoogte van 32,00 +NAP.

In het plangebied is voor deze locatie een infiltratieonderzoek uitgevoerd door Aeres Milieu<sup>10</sup>. Hieruit blijkt dat de bovenlaag binnen het plangebied met infiltratiewaarden van 0,3 tot 0,7 m per dag matig doorlatend is.

---

<sup>10</sup> Rapport Infiltratieonderzoek Steegstraat 15-17 Meijel, Aeres Milieu d.d. 27 september 2013, nr. AM 13212-2

Vanuit het beleid van het waterschap dient minimaal 50 mm binnen het eigen terrein geborgen/geïnfiltreerd te worden. De infiltratiesnelheid van de ondiepe ondergrond bedraagt 1,1m/dag. Voorts mag een bui van T=100 (84 mm) geen overlast veroorzaken.

Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel moet het aanvullen van het terrein na de sloop van de fabriek gebeuren met goed doorlatende grond. In de uitvoering van de werkzaamheden is/wordt hiermee rekening gehouden. Voor het overige zal aan de noodzakelijke eisen worden voldaan.

#### *Toepassing van duurzame bouwmaterialen*

Om bodemverontreiniging te voorkomen wordt het gebruik van uitlogende bouwmaterialen voorkomen. Uitlogende bouwmaterialen zijn koper, zink, bitumen en lood. Alternatieven zijn ruimschoots voorhanden.

#### **Overleg waterbeheerder**

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de Watertoets. Het toepassen van de Watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (stand-still-beginsel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten.

Het concept ontwerp-bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg aan het Waterschap Peel en Maasvallei voorgelegd.

Het infiltratieonderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

## **5.7 Archeologie en cultuurhistorie**

### **5.7.1 Archeologie**

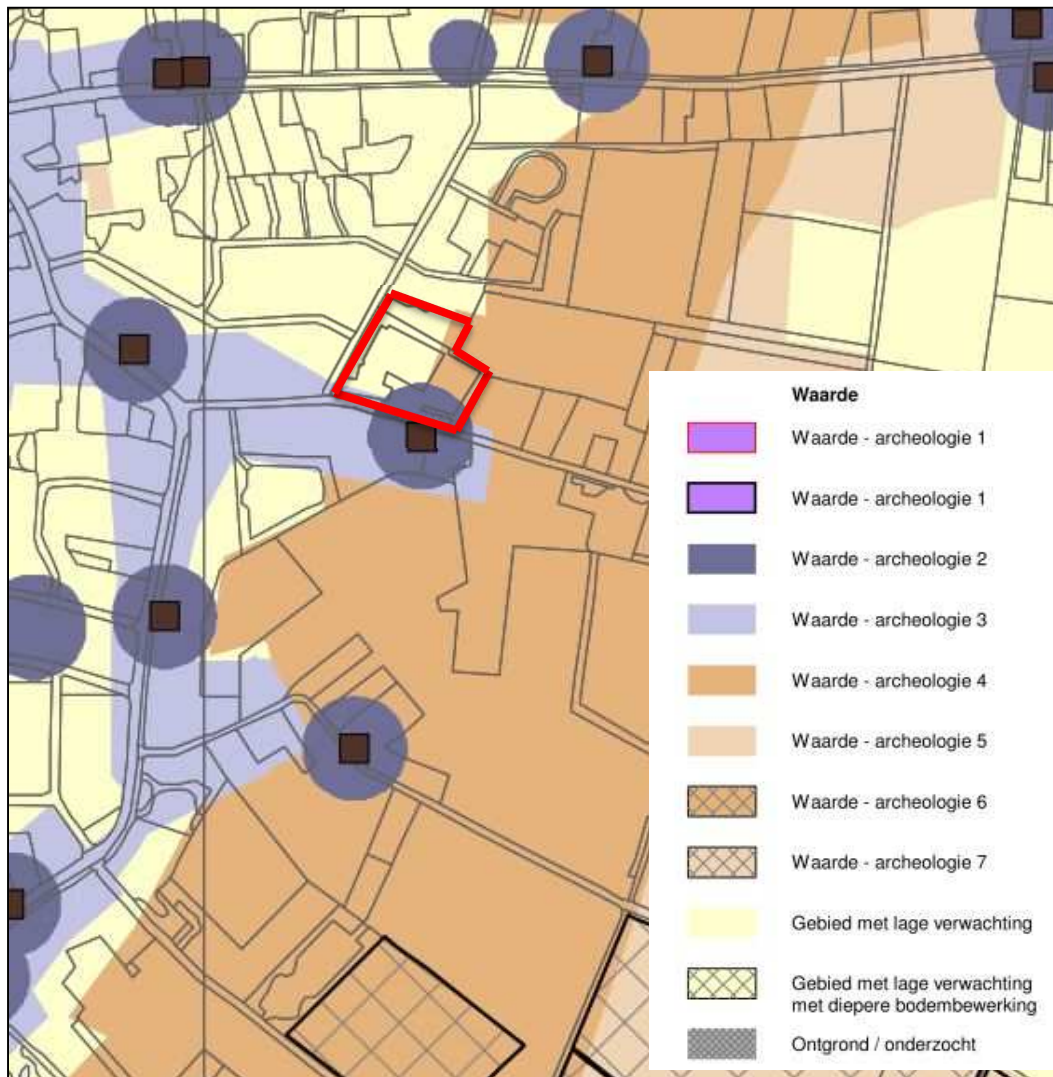
Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 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 Wet op de Archeologische Monumentenzorg 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.

Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas het gemeentelijke archeologiebeleid in de vorm van het Beleidsplan archeologie vastgesteld. De laatste bijbehorende archeologische beleidskaart dateert van juli 2012.

Op de beleidskaart wordt een 7-tal waarden archeologie onderscheiden. Categorie 1 kent de hoogste verwachtingswaarde en categorie 7 de laagste verwachtingswaarde. De verwachtingswaarde geeft op basis van de verstoringsoppervlakte en de verstoringsdiepte aan of er een onderzoeksplicht geldt.



Figuur 16. Uitsnede archeologische beleidskaart met indicatie plangebied (rode lijn)

De onderzoeksplicht bestaat in hoofdzaak uit veldwerkzaamheden (bureauonderzoek is grotendeels verricht bij het opstellen van de waarden- en verwachtingenkaart) om te bepalen of er archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn.

Op basis van de resultaten zullen eventuele maatregelen worden getroffen om mogelijke archeologische waarden veilig te stellen. Dit kan nog leiden tot archeologievriendelijke bouwwijze dan wel proefsleuvenonderzoek (al dan niet gevolgd door een opgraving).

Daar waar een lage verwachting geldt, is verder geen archeologisch onderzoek nodig. In de andere verwachtingsgebieden moet, indien de grond dieper dan 40 cm wordt verstoord, mogelijk archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Voor de locatie Beckers geldt overwegend een lage archeologische verwachting zonder onderzoeksverplichting en voor het overige een 'Waarde-archeologie 4' (hoge archeologische verwachting). Hier geldt, onder voorwaarden, een onderzoekspllicht bij plannen met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup>.

Door ArcheAenO is een advies opgesteld inzake de noodzaak van een archeologisch onderzoek op de locatie Beckers<sup>11</sup>. Hieruit blijkt dat het gebied volgens de gemeentelijke beleidskaart in een archeologische zone ligt die overwegend aangeduid is met categorie 6. Bij deze zone behoren geen archeologische ondergrenzen en geen archeologische onderzoekspllicht. Kleine gedeelten van het plangebied zijn ingedeeld in categorie 2 en 3. Hierbij horen de oppervlakte-ondergrens van respectievelijk 100 m<sup>2</sup> en 250 m<sup>2</sup> en een diepte-ondergrens van 0,4 meter beneden maaiveld. Indien zowel de diepte- als de oppervlakte-ondergrens door de geplande verstoring (bouwoppervlak + alle overige grondverzet zoals kabels en leidingen) overschreden wordt, wordt het uitvoeren van archeologisch onderzoek in het plangebied noodzakelijk geacht.

Doordat het grootste deel van het plangebied in een gebied van categorie 6 ligt, wordt het uitvoeren van archeologisch vooronderzoek ten behoeve van voorliggend planvoornemen echter niet noodzakelijk geacht.

Dit laat onverlet dat indien bij de sloop dan wel bij de inrichting van het plangebied archeologische toevalsvondsten aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente. Een en ander conform 53 e.v. van de Monumentenwet 1988.

### **5.7.2 Cultuurhistorie**

Meijel heeft een rijke historie. Er zijn dan ook vele (cultuur)historische en archeologische elementen aanwezig in de kern. De structuur van de kern wordt bepaald door verschillende bebouwingslinten. De linten Hof, Molenstraat, Kalisstraat, Dorpsstraat, Kerkstraat, Schoolstraat, Steegstraat, Hoek en Donk zijn van historische betekenis. Net buiten de kern, aansluitend op het lint Kalisstraat, ligt het historisch bebouwingslint Bussersstraat-Simonshoek.

Overige historische wegen zijn de Kurversweg, Heufkesweg en de langzaamverkeersroute Startebosweg. Net buiten de kern liggen de historische wegen Kruisstraat, Molenbaan en Eerenbeemd -Berkenheg.

In Meijel is op verschillende plekken op de kruising van enkele wegen een dries, een driehoekig plein, ontstaan. Deze pleinen zijn nu nog te vinden op de kruisingen Dorps-

---

<sup>11</sup> Advies Archeologie Steegstraat 15-17, ArchAenO d.d. 6 augustus 2013, nr. 13154



straat-Molenstraat, Kalisstraat-Randweg en Molenstraat-Heuvel. Deze driehoekige pleinen hebben veelal een groene inrichting.

Andere elementen die van (cultuur)historische betekenis zijn, zijn de kerk met haar markante toren op de hoek Schoolstraat-Kerkstraat en de kapelletjes/ veldkruizen op de hoeken Kalisstraat-Randweg, Kerkstraat-Heufkesweg en Kennedylaan-Hagelkruisweg.

#### *Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg*

De provincie Limburg heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg opgesteld. Hierop zijn onderwerpen met betrekking tot archeologie, bouwkunde en historische geografie opgenomen.

De gegevens over archeologie zijn onderverdeeld in:

- Archeologische monumenten. Deze bevatten de rijksmonumenten en de te beschermen archeologische monumenten en terreinen, die van hoge archeologische waarde of betekenis zijn.
- Grens Via Belgica. Deze grens geeft globaal de breedte aan waar het tracé van deze Romeinse weg is aangelegd.
- Historische dorpskernen. Dit bevat de beschermende dorpsgezichten en historische buitenplaatsen.
- IKAW (indicatieve archeologische waarden). Deze archeologische verwachtingskaart geeft een gebiedsindeling in drie categorieën, op basis van de verwachting van archeologische vondsten (gebieden met een lage, midden, danwel een hoge archeologische verwachting).

Voor het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische of monumentale elementen of panden aangewezen. In onderhavig plan hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

Het verloop van het historische bebouwingslint Steegstraat blijft als zodanig behouden en wordt als gevolg van de nieuwe bebouwing langs deze weg versterkt.

## **5.8 Verkeer en parkeren**

### **5.8.1 Infrastructuur en ontsluiting**

#### *Algemeen*

Meijel wordt ontsloten via de Randweg (N279), welke een directe aansluiting op de N275 heeft. Via Neerkant is op relatief korte afstand ook de snelweg A67 bereikbaar, waardoor Meijel ook (inter)nationaal goed bereikbaar is.

Meijel kent verder een aantal hoofdtoegangswegen welke voor de ontsluiting van de kern zorgen. Dit betreft de oost-westgerichte Kerkstraat (en in het verlengde hiervan de Jan Truijensstraat en Heldensedijk). De belangrijkste noord-zuid gerichte verbinding betreft de Dorpsstraat (met in het verlengde de Molenstraat en Molenbaan en de Schoolstraat en Hoek).

Vanuit de kernen Neerkant en Beringe vormen de Keulsebaan-Kalishoek en de Heldensedijk-Meijelseweg (N561) de doorgaande verbindingsroutes.

#### *Plangebied*

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Steegstraat. Het plangebied heeft haar hoofdontsluiting op deze weg. Vanuit de Steegstraat zijn via de Trinesweg en Heldensedijk/ Meijelseweg onder andere de kernen Beringe en Helden-Panningen bereikbaar. Via de Schoolstraat en Jan Truienstraat is de doorgaande weg N279 bereikbaar.

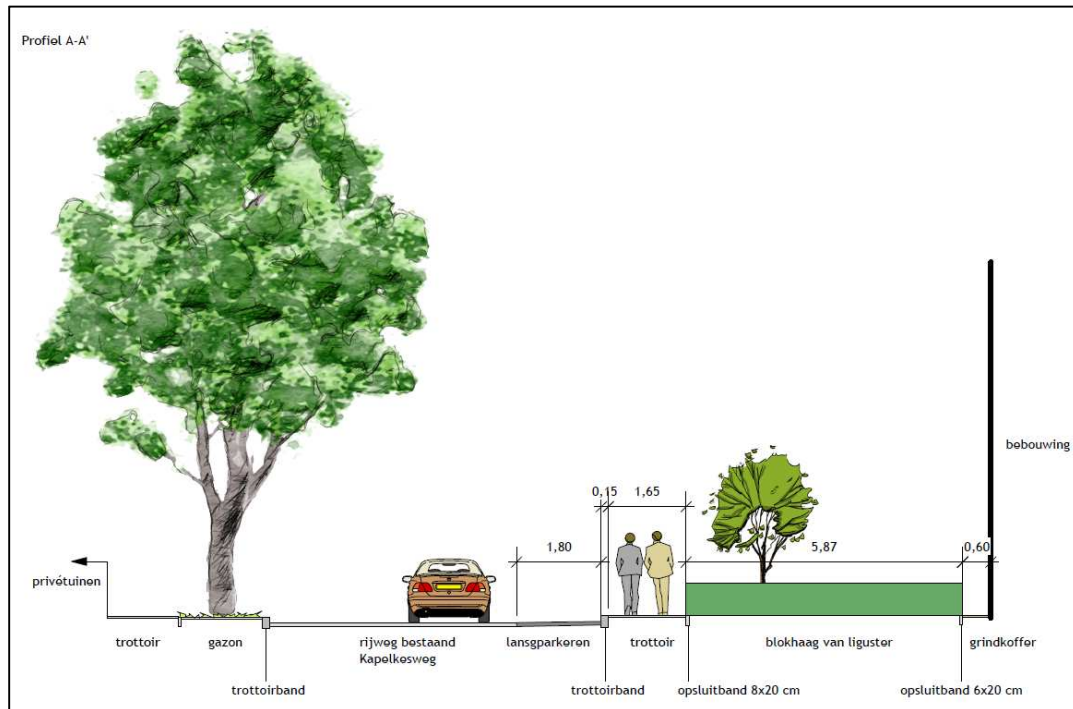
#### **5.8.2 Verkeersgeneratie**

In de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' zijn kencijfers opgenomen voor woon- en werkgebieden die het mogelijk maken om op globaal niveau te kunnen rekenen aan de effecten van plannen.

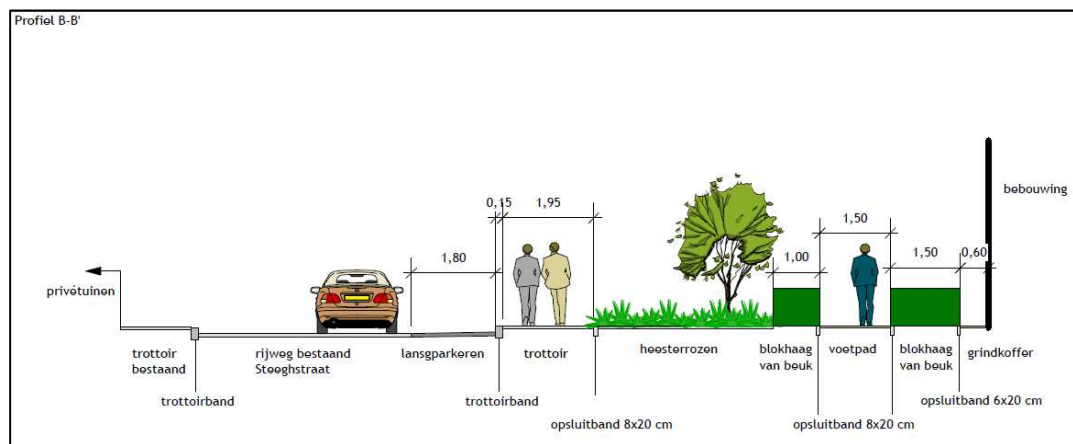
Uitgaande van voornoemde kencijfers en het inrichtingsplan (zie figuur 8) is de te verwachten verkeersgeneratie in het plangebied:

Soort woning	Aantal verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag	Verkeersgeneratie per gemiddelde weekdag
6 eengezinswoningen koop tussen/hoek	7,0 – 7,8	42 – 42,6
6 patiowoningen koop twee onder 1 kap	7,4 – 8,2	44,4 – 49,2
8 starterswoningen koop tussen/hoek	7,0 – 7,8	56 – 62,4
15 appartementen blok 1 huur etage duur	5,6 – 6,4	84 – 96
15 appartementen blok 2 huur etage duur	5,6 – 6,4	84 – 96
12 appartementen blok 3 koop etage midden	5,6 – 6,4	67,2 – 76,8
1 penthouse blok 3 koop etage duur	7,0 – 7,8	7,0 – 7,8
<b>TOTAAL</b>		<b>384,6 - 435</b>

Dit betekent een gemiddeld aantal vervoersbewegingen per uur per gemiddelde weekdag van 16,0 – 18,1. Dit komt neer op 0,3 vervoersbewegingen per minuut (1 vervoersbeweging per 3 minuten). De huidige wegenstructuur is zodanig dat dit aantal verkeersbewegingen gemakkelijk kan worden opgevangen en in de nieuwe situatie is bij de inrichting van die wegen rekening gehouden met de toekomstige verkeersafwikkeling.



Figuur 17. Principeprofiel rijweg Kapelkesweg. Bron: L+P-Groep



Figuur 18. Principeprofiel rijweg Steegstraat. Bron: L+P-Groep

### 5.8.3 Parkeernormen

Hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor bepaalde functies, is vastgelegd in algemene normen. Bij nieuwbouw en bij herstructurering van bestaande functies dient de geldende parkeernorm 'op eigen erf' toegepast te worden. De gemeente sluit hier toe aan bij de

meest recente landelijke parkeernormen (de geldende CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie').

In het plangebied is voorzien in 63 woningen en/of appartementen. In de hiervoor genoemde parkeerkencijfers van de CROW wordt voor een woonmilieutype 'rest bebouwde kom' en een stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk') uitgegaan van de volgende parkeerkencijfers:

Type woningen	Kencijfer	Kencijfer na aftrek 0,8 p.p. ivm parkeergelegenheid op eigen terrein
Koop vrijstaand	1,9 – 2,7	0,9 – 1,7
Koop 2 onder 1 kap	1,8 – 2,6	1,0 – 1,8
Koop tussen/hoek	1,6 – 2,4	
Koop etage duur	1,7 – 2,5	
Koop etage midden	1,5 – 2,3	
Koop etage goedkoop	1,2 - 2,0	
Huurhuis vrije sector	1,6 – 2,4	
Huurhuis sociale huur	1,2 – 2,0	
Huur etage duur	1,5 – 2,3	
Huur etage midden/goedkoop	1,0 – 1,8	

Uitgaande van voornoemde kencijfers en het inrichtingsplan (zie figuur 8) is de parkeerbehoefte in het plangebied:

Soort woning	Parkeerkencijfer per woning	Parkeerbehoefte
6 eengezinswoningen koop tussen/hoek	1,6 - 2,4	9,6 – 14,4
6 patiwoningen koop twee onder 1 kap	1,0 – 1,8	6,0 – 10,8
8 starterswoningen koop tussen/hoek	1,6 – 2,4	12,8 – 19,2
15 appartementen blok 1 huur etage duur	1,5 – 2,3	22,5 – 34,5
15 appartementen blok 2 huur etage duur	1,5 – 2,3	22,5 – 34,5
12 appartementen blok 3 koop etage midden	1,5 – 2,3	18 – 27,6
1 penthouse blok 3 koop etage duur	1,7 – 2,5	1,7 – 2,5
<b>TOTAAL</b>		<b>93 - 144</b>

In het verkavelings-/inrichtingsplan voor het plangebied 'Locatie Beckers' is voorzien in 98 parkeerplaatsen in openbaar gebied en 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte, uitgaande van de kencijfers van de CROW.

## 5.9 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van het woongebied wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Tevens wordt bij de bouw het gebruik van niet-uitlogende materialen zo weinig mogelijk toegepast en vindt infiltratie van het hemelwater plaats.

In het kader van de duurzaamheid bij Beckers wordt aan de minimaal wettelijke eisen voldaan. Alle grondgebonden woningen zijn A+ gelabeld. Met de keuzemogelijkheid in de zin van meerwerk om op te waarden tot A++ door het aanleggen van de daarvoor noodzakelijke voorzieningen. De appartementen zijn A+ gelabeld.

Er wordt gestreefd naar het verbeteren van de duurzaamheid door toepassing van zonnecollectoren in het plangebied en de nabije omgeving.

## **6. JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 Planstukken**

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan 'Locatie Beckers' is vervat in een verbeelding, regels en toelichting.

### **6.2 Toelichting op de verbeelding**

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000.

### **6.3 Toelichting op de regels**

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), de Handreiking Ruimtelijke plannen gemeente Peel en Maas en de Standaardregels bestemmingsplannen kernen (mei 2011).

Gekozen is voor een bestemming 'Woongebied' op grond waarvan naast de woningbouw ook aanleg van infrastructuur en groen mogelijk wordt gemaakt.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemming gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels 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.

### 6.3.1 Inleidende regels

#### Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke 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/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

#### Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP2012 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

### 6.3.2 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 werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9. Wijzigingsbevoegdheid

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

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

#### *Bedrijf – Nutsvoorziening*

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van het te verplaatsen gasverdeelstation. De gronden zijn bestemd voor openbare nutsvoorzieningen met de bijbehorende voorzieningen.

#### *Woongebied*

Het plangebied is geheel bestemd als 'Woongebied'. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, met de daarbij behorende tuinen en erven;
- wegen en paden;
- verblijfsgebied;
- groenvoorzieningen;
- water;
- parkeervoorzieningen.

met daaraan ondergeschikt:

- onder voorwaarden een beroep of bedrijf aan huis;
- onder voorwaarden evenementen;
- boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Zoals eerder in deze toelichting reeds beschreven is voor de juridische opzet een flexibele regeling gekozen, waarbij is vastgelegd dat maximaal 63 woningen kunnen worden gebouwd.

De bovenstaande regeling biedt voor de gemeente voldoende mogelijkheden om te voorkomen dat er een woonbestemming mogelijk zonder dat er behoefte is aan die woningbouw.

### **6.3.3 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 is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en een regeling over bestaande maten en afstanden opgenomen.



In de Algemene gebruiksregels is een algemeen gebruiksverbod opgenomen en is het strijdig gebruik benoemd.

De Algemene wijzigingsregels verschaffen 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.

#### **6.3.4 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 moeten worden aangehaald.

## **7. UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

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.

Binnen het plangebied worden diverse nieuwe woningen gerealiseerd, zodat sprake is van een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro in samenhang met artikel 6.2.1. onder a Bro. Het project is derhalve exploitatieplanplichtig, tenzij aan het bepaalde in artikel 6.12, lid 2 Wro (zo nodig in samenhang met artikel 6.2.1 onder a Bro) wordt voldaan.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is ook een plan-schadeverhaalsonderdeel opgenomen.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Door de initiatiefnemer is een informatiebijeenkomst georganiseerd op 6 januari 2015 waarin de plannen voor herontwikkeling van het plangebied nader zijn toegelicht. Gedurende het proces van sloop en bouw worden de buurtvereniging bij het bouwplan Kapelkeshof en het Dorpsoverleg Meijel continu op de hoogte gehouden van de stand van zaken. Ook zullen de direct omwonenden persoonlijk op de hoogte worden gebracht van de ontwikkelingen rondom de sloop en bouw. Via de website [www.kapelkeshof-meijel.nl](http://www.kapelkeshof-meijel.nl) is ook alle actuele informatie na te lezen.

## 8. OVERLEG EN INSPRAAK

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, wordt het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden.

De resultaten van het overleg worden in onderstaande paragraaf opgenomen.

### 8.1 Uitkomsten vooroverleg

Het concept bestemmingsplan is ten behoeve van het overleg volgens artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de provincie Limburg en aan het Waterschap Peel en Maasvallei.

#### *Reactie provincie*

De provincie Limburg heeft aangegeven met het plan te kunnen instemmen.

#### *Reactie Waterschap:*

Het waterschap heeft aangegeven dat er geen bezwaren zijn tegen het plan, gezien de directe afwezigheid van oppervlaktewater in het beheer van het waterschap of andere aandachtsgebieden. De onderbouwing voor de afvoer van hemelwater is goed opgenomen. Het waterschap geeft derhalve een positief wateradvies. Wel vraagt het waterschap om op de hoogte te worden gebracht van een gedetailleerde infiltratievoorziening. Bij concrete invulling van de plannen wordt hieraan tegemoet gekomen.

### 8.2 Resultaten inspraak

De facultatieve inspraakmogelijkheid wordt overgeslagen. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd omdat voorafgaande inspraak wordt gezien als een dubbeling van procedures. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan krijgen burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

## 9. PROCEDURE

### 9.1 Algemeen

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

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Vooroverleg** met betrokken instanties;
- **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;
- 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.

Omdat sprake is van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing in de beroepsprocedure tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Dit betekent onder andere dat belanghebbenden in het beroepsschrift moeten aangeven welke beroepsgronden worden aangevoerd tegen het besluit. Het indienen van een pro forma beroepsschrift is niet mogelijk.

### 9.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan 'Locatie Beckers Meijel' heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro ter visie gelegen van 7 mei tot en met 17 juni 2015. Tijdens

deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en van ene reactie voorzien in het zienswijzenverslag, dat als bijlage is gevoegd bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.