

# Bestemmingsplan 'Meijel-Oost'

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp (NL.IMRO.1894.BPL0118.VG01)



# Bestemmingsplan 'Meijel-Oost'

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp (NL.IMRO.1894.BPL0118.VG01)

Rapportnummer:	211x07517
Datum:	19 juni 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw I. Staals, Focus Projectontwikkeling & Vastgoed BV en V.O.F. de Pannen
Projectteam BRO:	Dhr. P. Maessen, mevr. G. Peeters, dhr. F. Janssen en mevr. S. Driessen
Concept:	17 oktober 2017
Ontwerp:	15 maart 2018
Vaststelling:	19 juni 2018
Trefwoorden:	Peel en Maas, Meijel, woongebied Meijel-Oost, realisering natuur en landschap
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van de woningbouwplannen voor het woongebied Meijel-Oost in de gemeente Peel en Maas

BRO Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
E info@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 Vigerend bestemmingsplan	9
<b>2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>11</b>
2.1 Ontstaansgeschiedenis	11
2.2 Bestaande situatie	12
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>14</b>
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	15
3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening	15
3.1.5 Nationaal Waterplan 2016-2021	16
3.1.6 Duurzaam waterbeheer 21 <sup>e</sup> eeuw	17
3.1.7 Waterwet 2009	18
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	18
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	20
3.2.3 Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu	21
3.3 Regionaal beleid	22
3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	22
3.4 Gemeentelijk beleid Peel en Maas	23
3.4.1 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas	23
3.4.2 Structuurvisie 'Kernen en bedrijventerreinen'	25
3.4.3 Woonvisie Peel en Maas	27
3.4.4 'Denk je aan Meijel, toekomstbeeld' – Dorpsoverleg Meijel.	27
3.4.5 Archeologiebeleid Peel en Maas	27
3.4.6 Nota Ruimtelijke Kwaliteit	28
3.4.7 Evenementenvisie	29
3.4.8 Beleid huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas	29
3.4.9 Prostitutie en seksinrichtingen	30

<b>4. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>31</b>
4.1 Doelstellingen en uitgangspunten	31
4.2 Toekomstige situatie	31
4.2.1 Stedenbouwkundig plan	31
4.2.2 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering	34
<b>5. RANDVOORWAARDEN/ RESULTATEN ONDERZOEKEN</b>	<b>36</b>
5.1 Inleiding	36
5.2 Milieu	36
5.2.1 Geluid	36
5.2.2 Luchtkwaliteit	37
5.2.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit	39
5.2.4 Milieu-invloed bedrijvigheid	40
5.2.5 Externe veiligheid	42
5.3 Kabels en leidingen	44
5.4 Geurhinder en veehouderijen	45
5.5 Ecologie	46
5.6 Waterhuishouding	51
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	55
5.7.1 Archeologie	55
5.7.2 Cultuurhistorie	57
5.8 Verkeer en parkeren	58
5.8.1 Infrastructuur en ontsluiting	58
5.8.2 Verkeersgeneratie	58
5.8.3 Parkeren	59
5.9 Duurzaamheid	59
<b>6. JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>60</b>
6.1 Planstukken	60
6.2 Toelichting op de verbeelding	60
6.3 Toelichting op de regels	60
6.3.1 Inleidende regels	61
6.3.2 Bestemmingsregels	61
6.3.3 Algemene regels	63
6.3.4 Overgangs- en slotregels	63
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>64</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	64
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64

<b>8. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>65</b>
8.1 Vooroverleg	65
8.2 Inspraak	65
<b>9. PROCEDURE</b>	<b>67</b>
9.1 Algemeen	67
9.2 Ontwerp bestemmingsplan	67

#### SEPARATE BIJLAGEN:

1. Laddertoets Meijel-Oost Peel en Maas, Stec Groep, d.d. 6 maart 2018, nr. 17.097 JM/MB
2. Landschappelijke compensatie en inpassing Meijel-Oost, Kragten d.d. 15 oktober 2017, projectnr. PMA036
3. Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen wegverkeerslawaaai bouwplan locatie Beckers en locatie Meijel Oost fase 1, K+ Adviseurs d.d. 26 maart 2015, nr. M13 244.401.1
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van de planologische procedure voor het bouwplan Meijel Oost, M-tech Nederland BV d.d. 6 oktober 2017, rapportnummer Ste.Meij.17.AO BP-01
5. Natuurtoets Locatie Beckers en Meijel-Oost fase 1A, 1B en 2, BRO d.d. 26 augustus 2013 (gewijzigd 19 september 2013), 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 nieuwbouw Meijel-Oost, Ekoza d.d. 26 maart 2015, projectnr. 14.077b
8. Geldigheid Ecologische onderzoeken 'Meijel-Oost', BRO d.d. 14 september 2017, projectnr. 211x09511
9. Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Meijel deelgebied Oost, Aeres Milieu BV d.d. 24 maart 2015, rapportnr. AM13212
10. Beoordeling rapport 'Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Meijel deelgebied Oost', ArchAenO d.d. 30 januari 2014
11. Vooronderzoek NEN 5725 Steegstraat 26 te Meijel, Aeres Milieu BV d.d. 5 september 2013, nr. AM13212-3
12. Actualiserend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem Steegstraat 26 te Meijel, BK Bodem d.d. 5 mei 2014, projectnr. 140910

13. Infiltratieonderzoek Steegstraat 26 te Meijel, Aeres Milieu BV d.d. 29 november 2013, aangevuld 10 april 2015, nr. AM13212-3
14. Beeldkwaliteit Meijel Oost, Kragten d.d. 31 oktober 2017, projectnr. PMA036



# 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. In juli 2017 zijn aanvullende afspraken gemaakt tussen de gemeente en Focus. Deze afspraken hebben onder meer betrekking op het aantal woningen.



Luchtfoto met begrenzing plangebied (rode lijn) en begrenzing plangebied Locatie Beckers (blauwe lijn)

De gronden van veehouderij Zanderink aan de Steegstraat zijn in het verleden door Focus Projectontwikkeling & Vastgoed BV verworven om invulling te kunnen geven aan de Structuurvisie van de gemeente Meijel (2006), waarin het gebied was aangewezen als een mogelijk uitwerkingsgebied voor lokale woningbouw. Beëindiging van de veehouderij op deze locatie, welke mogelijk wordt door ter plaatse woningbouw te realiseren, is ook noodzakelijk om de gewenste herstructurering van de Locatie Beckers aan de noordzijde van de Steegstraat mogelijk te maken en om ook hier woningen te kunnen bouwen. Het plangebied Locatie Beckers is namelijk gelegen binnen de invloedssfeer van die veehouderij. Focus Projectontwikkeling & Vastgoed BV is tevens de eigenaar van de Locatie Beckers. Middels dit voorliggend bestemmingsplan wordt niet alleen de woningbouw op de locatie Zanderink geregeld, maar wordt tevens de herstructurering van de Locatie Beckers mogelijk gemaakt en wordt voldoende plancapaciteit gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte in de regio voor de komende jaren. Het plangebied Meijel-Oost bevat omvat ook de veehouderij Sanders (Mulleners aan de Steegstraat 30). Deze veehouderij wordt evenals de locatie Zanderink beëindigd en wegbestemd. De sloop van de stallen van Mulleners maakt deel uit van de vereiste kwaliteitsverbetering voor het plangebied en is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd.

De herontwikkeling van de Locatie Beckers is reeds juridisch-planologisch geregeld in een apart bestemmingsplan. Dat bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Het onderhavige bestemmingsplan ziet alleen op woningbouw in het gebied ten zuiden van de Steegstraat en Locatie Beckers, genaamd Meijel-Oost.

Het stedenbouwkundig plan voor Meijel-Oost vormt het uitgangspunt voor het opstellen van een passende juridische regeling van het toekomstige woongebied. Aan de hand daarvan zijn de onderhavige toelichting, met bijbehorende planregels en verbeelding 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.).

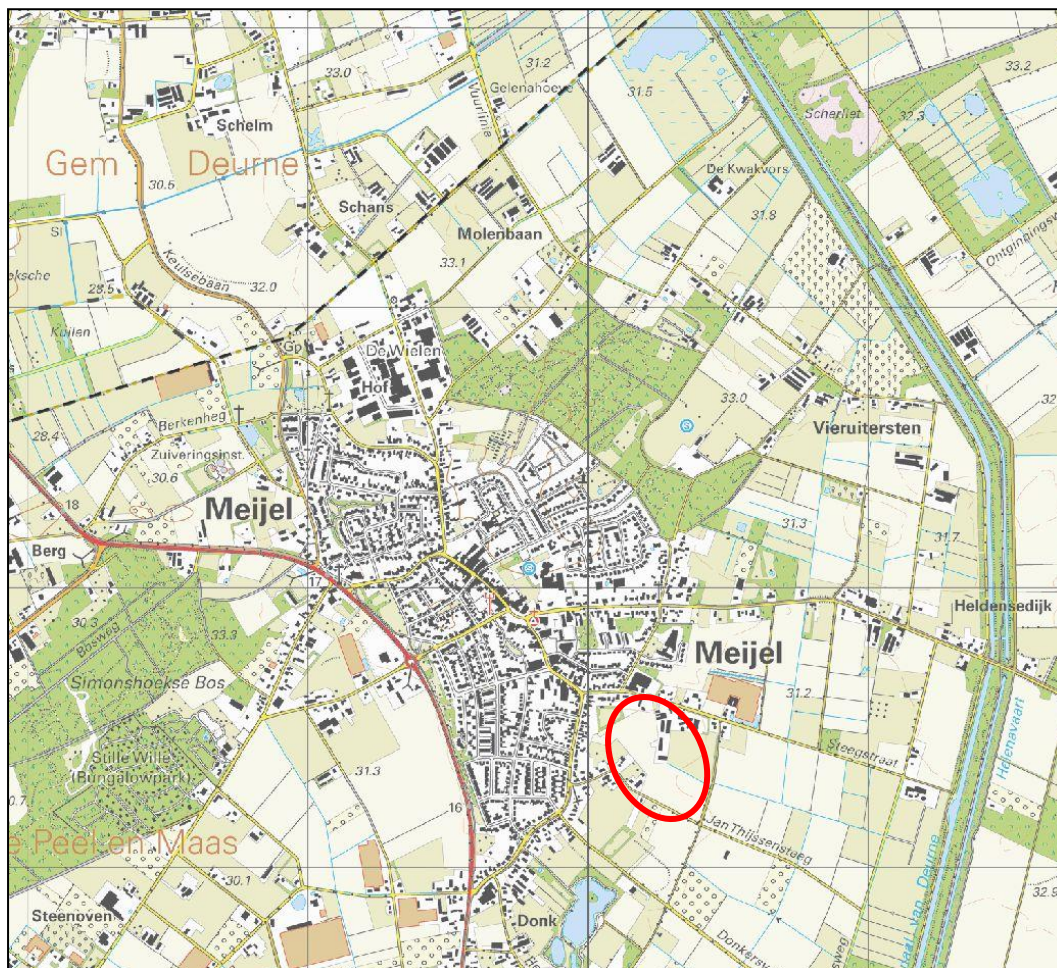
Het nieuwe bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan dat uitvoering geeft aan de woningbouw op de locatie Meijel-Oost en aan de daaraan gekoppelde kwaliteitsverbeteringen in de vorm van natuur- en landschapsontwikkeling. Daarbij wordt aangesloten bij de standaard woonregeling voor de kernen van de gemeente Peel en Maas.

Alle betrokken partijen (gemeente Peel en Maas en Focus Projectontwikkeling & Vastgoed BV) wensen een bestemmingsplan te maken met een hoge mate van flexibiliteit om zo soepel mogelijk te kun-

nen 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 percelen behorende bij (de voormalige) stierenhandel Zanderink aan de Steegstraat 26 en daarom heen liggende onbebouwde agrarische gronden. Op voormalige locatie Zanderink is woningbouw voorzien. De voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Steegstraat 30 maakt ook deel uit van het plangebied, maar hier is geen woningbouw voorzien. Hier wordt deels de benodigde kwaliteitsverbetering aangebracht en wordt het voormalige bedrijf gesaneerd. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1. Een deel daarvan wordt in het onderhavige bestemmingsplan meegenomen ten behoeve van woningbouw. De resterende gronden worden bestemd tot 'Agrarisch'. Op een deel daarvan in de hoek Jan Thijssensteeg – Steenkampseweg is natuur- en landschapsontwikkeling voorzien. Het plangebied is gelegen in de overgangszone van de bebouwde kom/ woonkern van Meijel naar het buitengebied.



Topografische kaart met globale locatieaanduiding plangebied

Het gebied Meijel-Oost wordt aan de noordzijde begrensd door de Steegstraat en bestaat uit de percelen behorende bij Steegstraat 26 (kadastraal bekend gemeente Meijel, sectie F, nummers 453, 454, 1127, 1430, 1898 en een deel van nummer 1272. De voorgenomen woningbouwontwikkeling is geprojecteerd op de percelen, kadastraal bekend gemeente Meijel, sectie F, nrs. 1898 (ged.), 1127 en 1430. De natuur- en landschapontwikkeling wordt grotendeels gerealiseerd op het perceel, kadastraal bekend gemeente Meijel, sectie F, nr. 453 (ged.). Aan de zuidzijde grenst het gebied deels aan de Jan Thijssensteeg en aan de oostzijde aan de Steenkampseweg.



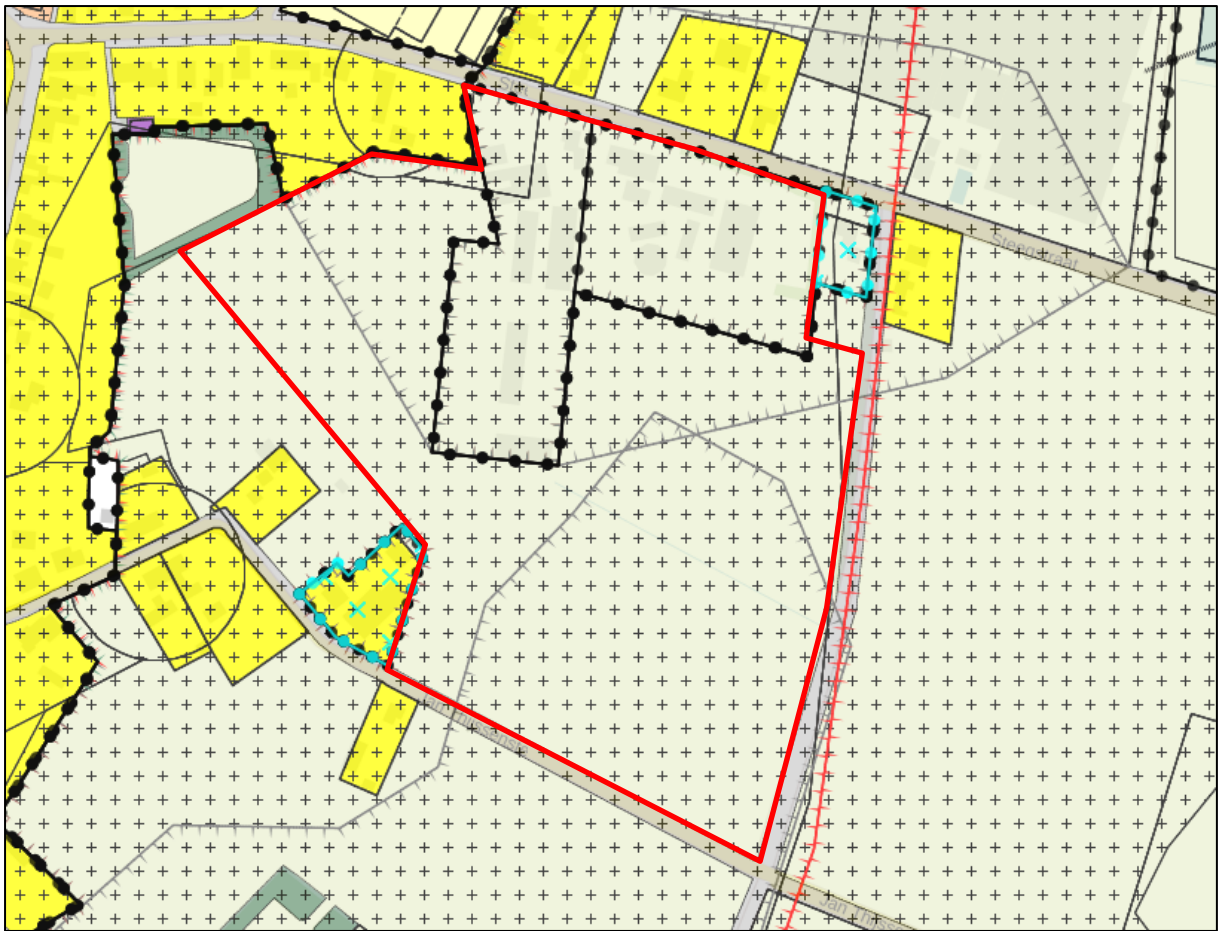
Stedenbouwkundig plan woongebied Meijel-Oost

Voor het gehele gebied, zoals aangegeven in de bovenstaande afbeelding, wordt het onderhavige bestemmingsplan in procedure gebracht. In de hoek Jan Thijssensteeg – Steenkampseweg wordt voorzien in een groene invulling, welke geldt als kwaliteitsverbetering in het kader van het gemeentelijk kwaliteitskader.

#### **1.4 Vigerend bestemmingsplan**

Het gebied Meijel-Oost is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 24 december 2014. De gronden zijn hierin bestemd tot 'Agrarisch'. De voormalige veehouderijen aan de Steegstraat 26 en 30 zijn gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan '1<sup>e</sup> reparatieherziening buitengebied Peel en Maas', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 29 maart 2017. Het agrarisch bouwvlak van de voormalige veehouderij aan de Steegstraat 26 is in dit plan bestemd tot 'Agrarisch – Intensieve veehouderij'. Het naastgelegen agrarisch bouwvlak aan de Steegstraat 30 is bestemd tot 'Agrarisch-Grondgebonden'.

Binnen de bovengenoemde bestemmingen is het niet mogelijk om woningen en bijbehorende voorzieningen, zoals infrastructuur op te richten. De bestemmingen voorzien wel in de mogelijkheid om ongeschikte groenvoorzieningen te realiseren. De kwaliteitsverbeterende maatregelen op het perceel in de hoek Jan Thijssensteeg – Steenkampseweg kunnen derhalve op grond van het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Omdat echter niet het gehele agrarisch bouwvlak aan de Steegstraat 26 in eerste instantie wordt benut voor de woningbouw en het ongewenst is dat een deel van dat bouwvlak blijft bestaan worden alle gronden binnen het gebied Meijel-Oost meegenomen in dit bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplannen 'Buitengebied Peel en Maas' en '1<sup>e</sup> reparatieherziening buitengebied Peel en Maas' met aanduiding ligging plangebied Meijel-Oost (rood omlijnd)

## 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 natuurlijk 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 Truijenstraat 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 Truijenstraat 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 Truijenstraat, 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 aangelegd. 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 Startebos is inmiddels afgerond.



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.

## 2.2 Bestaande situatie

De locatie Steegstraat 26 is momenteel nog in gebruik als een agrarisch bedrijf (stierenhandel Zanderink). Dit bedrijf is opgekocht door de ontwikkelaar van Meijel-Oost en Locatie Beckers, maar zal worden beëindigd zodra het onderhavige bestemmingsplan in werking is getreden. De agrarische activiteiten worden op dat moment beëindigd en de bijbehorende milieurechten van het bedrijf ingetrokken. De stankcirkel van dit bedrijf vormt zo geen belemmering meer voor de planontwikkeling. De agrarische bedrijfswoning bij dit bedrijf wordt in het voorliggende bestemmingsplan bestemd tot burgerwoning. Daarnaast ligt de rundvee- annex paardenhouderij aan de Steegstraat 30 binnen het plangebied. Dit bedrijf zal eveneens worden beëindigd ten behoeve van de te realiseren woningbouw. De voormalige bedrijfswoning wordt in het voorliggend bestemmingsplan bestemd tot burgerwoning.



Het plangebied bestaat behalve uit de nog te beëindigen agrarische bedrijven uit onbebouwde agrarische gronden in de vorm van weiland en akkers.



Zicht op Meijel-Oost

## 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.

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 geluidsoverlast 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 grenst aan de bebouwde kom. Veel bestaande en te bouwen woningen (waaronder de woningen in het plangebied Locatie Beckers aan de overzijde van de Steegstraat) liggen binnen de invloedssfeer van de veehouderij aan de Steegstraat 26. Deze veehouderij wordt gesaneerd, waardoor sprake zal zijn van een verbetering van het woon- en leefklimaat voor een deel van de kern Meijel. 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, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), 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 ver-

antwoording plaatsvinden aan de hand de 'ladder voor 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 woningbouwontwikkeling Meijel-Oost maakt de realisatie van 37 levensloopbestendige woningen mogelijk en is hiermee een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking vereist is. Stec Groep heeft hiertoe een laddertoets uitgevoerd. De resultaten van deze toets zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige rapport<sup>1</sup>.

Het plan Meijel-Oost voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. De additionele kwantitatieve behoefte (die nog niet is ondergebracht in de huidige plancapaciteit) in de marktregio voor de komende tien jaar bedraagt 41 woningen. Het plan Meijel-Oost voorziet met 37 woningen in deze kwantitatieve behoefte. Uit een regionaal woningbehoefteonderzoek blijkt dat er in de marktregio behoefte bestaat aan levensloopbestendige woningen en grote grondgebonden koopwoningen. Hoewel het plan niet specifiek voorziet in nultradewoningen, zijn de woningen wel eenvoudig aan te passen en in gebruik te nemen als nultradewoning. Het doorgroeiconcept voorziet in levensloopbestendige woonvormen die aansluiten bij de groeiende kwalitatieve vraag naar geschikte woningen voor ouderen of huishoudens die willen voorsorteren op toekomstige mobiliteitsbeperkingen. Het plan voorziet hiermee ook in de kwalitatieve behoefte binnen de marktregio.

Het plan ligt grotendeels buiten bestaand stedelijk gebied, maar er zijn geen geschikte alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied voorhanden. Op de geïnventariseerde inbreidingsplekken binnen het bestaand stedelijk gebied in Peel en Maas is geen passende ruimte voor het beoogde concept van een ruim opgezet woongebied met vrijstaande (doorgroeiconcept) woningen en bijbehorend en aangrenzend landelijk groengebied. Ook zijn er geen leegstaande monumenten of beeldbepalende gebouwen beschikbaar die benut kunnen worden voor dit woonconcept. Daarmee is het plan passend binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.1.5 Nationaal Waterplan 2016-2021**

In december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op waterveiligheid, bescherming tegen overstromingen, waterbewustzijn, het beter verbinden van water en ruimte en de beschikbaarheid van voldoende en schoon water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS). Op

---

<sup>1</sup> Laddertoets Meijel-Oost Peel en Maas, Stec Groep d.d. 6 maart 2018, nr. 17.097 JM/MB

basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zomaar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn verwerkt:

- Hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid;
- Gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland;
- Benodigde maatregelen en ontwikkelingen;
- Beheerplannen voor de stroomgebieden;
- Beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico;
- Mariene Strategie;
- Beleidsnota Noordzee;
- Functies van de rijkswateren.

#### *Afweging Nationaal Waterplan 2016-2021*

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 (dan wel met behulp van een gezamenlijke wijkvoorziening). Op deze wijze wordt een duurzaam waterbeheer in het gebouwde 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 3.1.5 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*

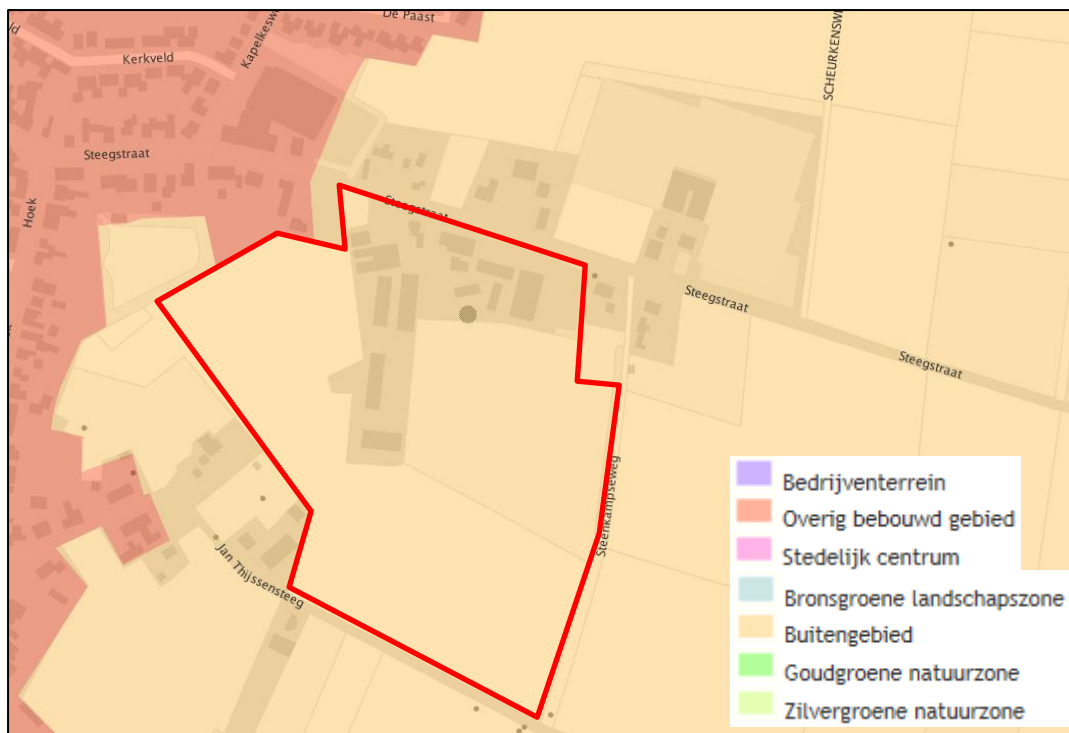
Uit de kaarten behorende bij de Beleidslijn grote rivieren, blijkt dat het plangebied geheel gelegen is buiten het deel van de Maas waarop het 'Waterstaatkundig beheer' van toepassing is. Ook maken de gronden geen deel uit van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik 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.

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.



Uitsnede POL-kaart Integrale zonering Limburg met aanduiding ligging gebied Meijel-Oost (rode lijn)

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,
- buitengebied.

Volgens de POL2014 kaart 'Zonering Limburg' is het plangebied gelegen binnen landelijk gebied - buitengebied. Hier gelden de volgende doelstellingen:

- terugdringen milieubelasting vanuit landbouw,
- faciliteren landschap en cultuurhistorie,
- ontwikkeling landbouw.

Het POL2014 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*

Met de beoogde ontwikkeling wordt indirect de herstructurering van een bedrijfsperceel (locatie Beckers) binnen de kern Meijel mogelijk gemaakt. 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. Er wordt gebouwd direct aansluitend aan de kern en er wordt een tegenprestatie geleverd voor het verlies aan omgevingskwaliteit. Tevens wordt een belemmeringencirkel over een deel van de kern Meijel gesaneerd. Daarmee past de beoogde ontwikkeling binnen de doelstellingen van het POL2014.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014**

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening bevat regels over diverse onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden. Het plangebied is blijkens de kaarten bij de Omgevingsverordening niet gelegen binnen een van de 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.

Op grond van artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 voorziet een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. De toelichting bij het ruimtelijke plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, dient een verantwoording te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande. Daarnaast dient de toelichting een verantwoording te bevatten van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

#### *Afweging Omgevingsverordening Limburg 2014*

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. Een verantwoording van het toevoegen van woningen aan de bestaande woningvoorraad en planvoorraad wordt gegeven in paragraaf 3.3.1.

### **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 LKM is door de gemeente Peel en Maas verankerd in het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas, dat op 16 april 2013 door de gemeenteraad van Peel en Maas is vastgesteld als onderdeel van de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas. In het kwaliteitskader zijn geen regels opgenomen over nieuwe uitleggebieden voor woningbouw. Het gemeentelijk kwaliteitskader is dan ook niet van toepas-

sing op dit plan. De Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas biedt echter wel een basis voor kostenverhaal voor ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen. Daarbij wordt uitgegaan van het Limburgs Kwaliteitsmenu, dat wel een module bevat voor 'Nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw'. Daarin is bepaald dat bij nieuwe uitleggebieden voor woningbouw een drempelwaarde voor te leveren aanvullende kwaliteitsverbetering geldt van € 5,- per m<sup>2</sup> plangebied ten behoeve van de realisering van groen, natuur, landschap en herstel landschappelijke cultuurhistorie (bij appartementen € 25,- per m<sup>2</sup>).

In het kader van de met de gemeente gesloten anterieure overeenkomst zijn afspraken omtrent kostenverhaal gemaakt over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan deze aanvullende kwaliteitsverbetering. In paragraaf 3.4.3 wordt hier nader op ingegaan.

In paragraaf 5.6 wordt aangegeven welke voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het stedenbouwkundig plan en de landschappelijke inpassing en aanvullende kwaliteitsverbetering.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg**

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is door de gemeenteraad van Peel en Maas op 5 april 2016 vastgesteld. Dit is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

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

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

De gemeente Peel en Maas is voornemens de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg uit te werken in gemeentelijk woonbeleid. Deze woonvisie Peel en Maas zal naar verwachting in 2018 worden opgesteld.

#### *Afweging*

In bijlage 2 bij de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is de plancapaciteit (woningbouw-programmering) voor de gemeente Peel en Maas opgenomen. Daarin is aangegeven dat voor het

project Meijel oost 37 woningen zijn voorzien in fase 1, 40 woningen in fase 2, 15 woningen in fase 3 en 38 woningen in Meijel oost aandeel gemeente. Daarmee biedt de woningbouwprogrammering ruimte voor 193 woningen aan de oostkant van Meijel. Daarvan zijn er 63 stuks planologisch geregeld op de locatie Beckers (middels het bestemmingsplan 'Locatie Beckers Meijel'). In het voorliggende bestemmingsplan wordt nu voorzien in 37 stuks op de locatie van de voormalige agrarische bedrijfslocatie Steegstraat 26 (locatie Zanderink). Tezamen dus 100 stuks.

Met de ontwikkelende partij is vastgelegd dat daarmee de ontwikkeling voor het gebied Meijel oost stopt. De overige 93 stuks worden (vooralsnog) niet meer planologisch geregeld. Daarmee wordt de plancapaciteit zoals oorspronkelijk in de woningbouwprogrammering is opgenomen met 93 woningen gereduceerd. Daarmee wordt voldaan aan de bestuurlijke afspraken uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Daarnaast geldt dat in het bestemmingsplan 'Locatie Beckers Meijel' is bepaald dat het bouwen van deze woningen uitsluitend is toegestaan nadat het bedrijf aan de Steegstraat 26 in Meijel is beëindigd en de geldende omgevingsvergunning voor milieu is ingetrokken. In het voorliggende bestemmingsplan (voor 37 woningen op de locatie Steegstraat 26) wordt eveneens voorzien in het wegbestemmen van het agrarische bedrijf aan de Steegstraat 26. De omgevingsvergunning voor dit (voormalige) agrarische bedrijf wordt dan ingetrokken. Op die manier wordt mogelijk gemaakt dat de woningen op locatie Beckers, die (deels) binnen de hindercontour van het bedrijf aan de Steegstraat liggen, kunnen worden gerealiseerd. Tevens voorziet dit plan in het wegbestemmen van het agrarische bedrijf aan de Steegstraat 30. Het saneren van dit bedrijf maakt deel uit van de compensatie die voor de ontwikkeling van de 37 woningen vereist is en als voorwaardelijke verplichting aan de regels wordt verbonden. Het saneren van deze twee agrarische bedrijven (Steegstraat 26 en Steegstraat 30) heeft daarnaast een positief effect op het woon- en leefklimaat van de kern Meijel.

De ontwikkeling is gezien het bovenstaande passend binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

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

#### **3.4.1 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas**

In februari 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld. In de Structuurvisie Buitengebied wordt het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas samengebracht. Voor een groot gedeelte betreft het bestaand beleid met enkele aanvullingen en uitwerkingen. De Structuurvisie vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

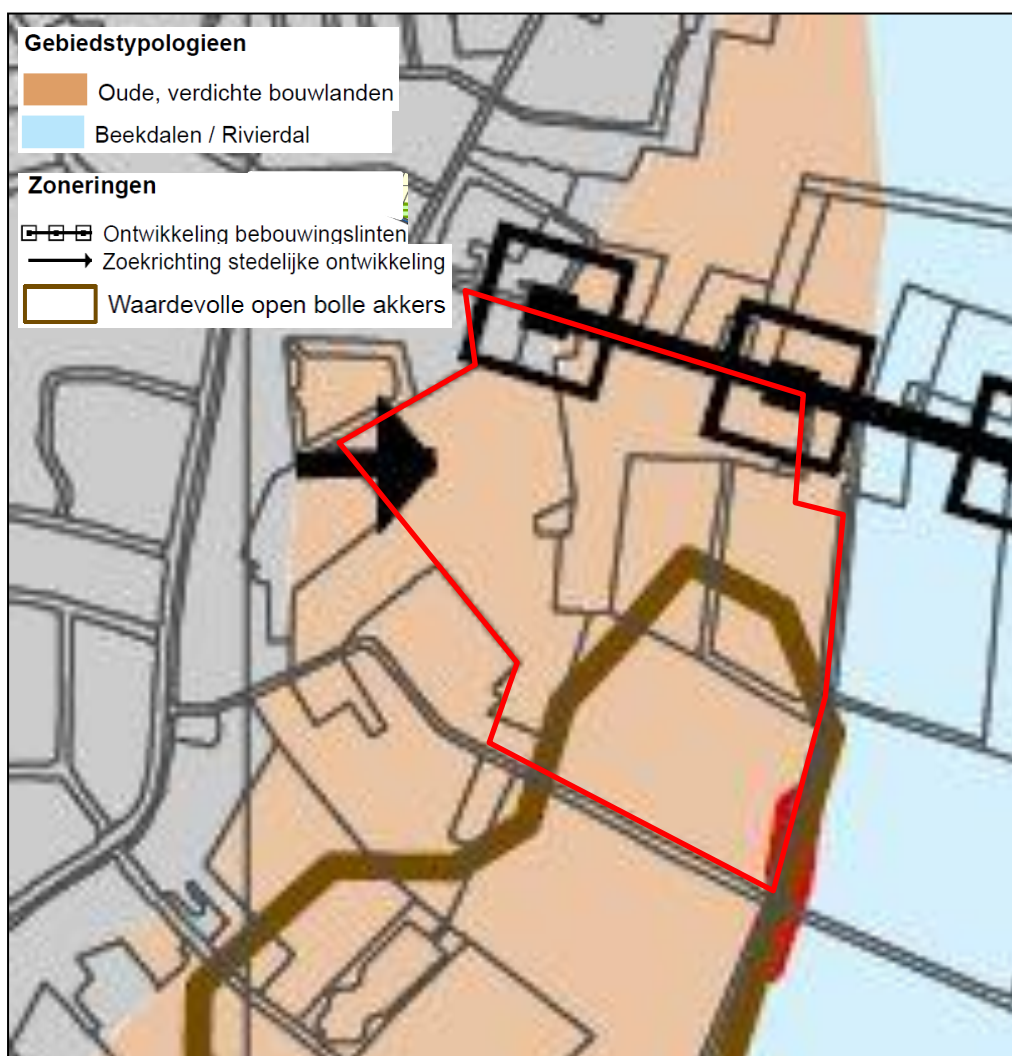
In de Structuurvisie Buitengebied zijn de volgende plannen opgenomen:

- Structuurplan Buitengebied 2008;

- Structuurvisie IV en Glastuinbouw;
- Streefkwaliteiten Geur;
- Kwaliteitskader;
- Archeologiebeleid.

### Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

Op de kaart behorende bij de structuurvisie is voor de locatie Meijel-Oost (gelegen in het buitengebied) aangegeven dat deze locatie wordt gezien als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling sluit hier geheel bij aan. Het deel van de gronden waarop de kwaliteitsverbeterende maatregelen worden gerealiseerd is tevens aangeduid als waardevolle open bolle akker. Het beleid is gericht op het behoud van de nog resterende open, bolle akkers. Met de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de kwaliteitsverbeterende maatregelen blijven de karakteristieke kenmerken van de gronden gehandhaafd.



Uitsnede kaart Structuurplan Buitengebied Peel en Maas met aanduiding ligging gebied Meijel-Oost (rode lijn)

### Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Als onderdeel van de 'Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas' is ook het 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas' vastgesteld. Met het kwaliteitskader en het daarin opgenomen vereveningsbeleid streeft de gemeente naar een ontwikkelingsgerichte aanpak van het buitengebied. Aan ondernemers kan ruimte op maat worden geboden waardoor de kwaliteit van de ruimte mee profiteert. Gezien de ligging van het plangebied binnen het gebiedstype 'oud bouwland' zijn de volgende maatregelen voor landschapsversterking gewenst:

- zorg voor contrast tussen verdichte en open stukken,
- behoud en maak doorzichten vanuit linten naar de akkercomplexen,
- versterk historische elementen: oude bebouwing, erfonsluitingswegen, (laan)beplantingen,
- versterk typisch grondgebruik als (hoogstam) fruitteelt en stimuleer hoogstamfruit bij de erven,
- werk aan architectonische en stedenbouwkundige samenhang in verdichte gebieden. Ontwikkel hiervoor een gedetailleerde gebiedsgerichte strategie,
- voer actief akkerrandenbeheer langs de veldwegen voor een groene dooradering van deze relatief verdichte gebieden,
- draag bij aan ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk door de oude bouwlanden.

Ten aanzien van open bolle akkers worden de volgende maatregelen voorgesteld in het kwaliteitskader:

- versterk de openheid van bolle akkers en versterk de randen met beplanting,
- behoud doorzichten vanuit linten naar de open bolle akkers,
- sloop bebouwing op open bolle akkers en storende gebouwen elders op oude bouwlanden,
- maak groene beplante randen langs de essen.

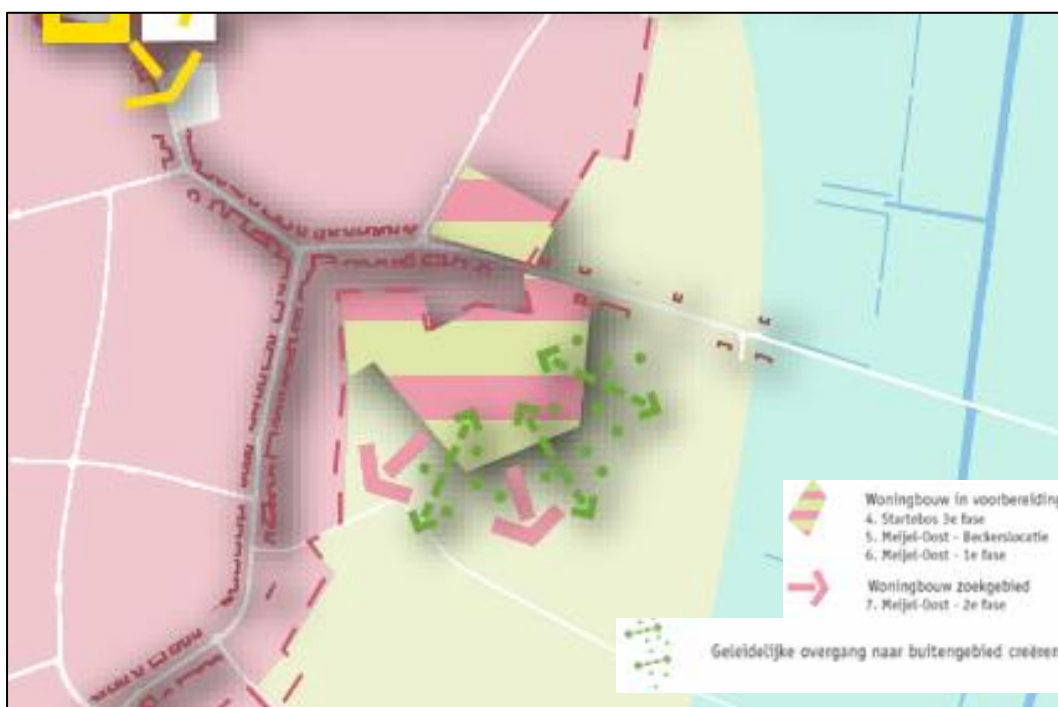
De wijze waarop het plan landschappelijk wordt ingepast en op welke wijze invulling wordt gegeven aan aanvullende kwaliteitsverbetering, zijn beschreven in paragraaf 4.2.2.

### **3.4.2 Structuurvisie 'Kernen en bedrijventerreinen'**

Op 31 maart 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het beleid voor de bebouwde kom van alle elf kernen en de bedrijventerreinen in Peel en Maas, met uitzondering van Klavertje 4. In de structuurvisie zijn vier ruimtelijke hoofdkeuzes gemaakt, waarmee de gemeente gericht invulling wil geven aan haar identiteit als groene, dynamische plattelandsgemeente en rol binnen de regio.

1. kleinschalige en diverse woonmilieus;
2. herkenbare dorpen met 'eigen' voorzieningen;
3. goede bereikbaarheid;
4. innovatie en gebondenheid.

Voor Meijel is de inzet om de aantrekkelijkheid als woondorp te versterken met kleinschalige groene woonprojecten. De profilering van Meijel is de combinatie van 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.



Uitsnede plankaart Structuurvisie 'Kernen en bedrijventerreinen'

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 het woongebied Meijel-Oost aangeduid als 'woningbouw in voorbereiding'. De verdere uitbreiding in zuid/zuidoostelijke richting is in de structuurvisie aangeduid als 'Woningbouw zoekgebied'. Zoals in paragraaf 3.3.1 is toegelicht zullen in dit zoekgebied (vooral nog) geen woningen mogelijk worden gemaakt. Tevens is aangeduid dat gestreefd wordt naar geleidelijke overgangen van woongebied naar buitengebied.

*Afweging structuurvisie 'Kernen en bedrijventerreinen'.*

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

### **3.4.3 Woonvisie Peel en Maas**

Een lokale woonvisie voor de gemeente Peel en Maas is in voorbereiding. Deze vormt een uitwerking van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Het lokale volkshuisvestingsbeleid wordt vastgelegd in de kaderstelling ruimte en economie. Vervolgens zal een nadere uitwerking van deze kaderstelling plaatsvinden in een door de raad vast te stellen uitgangspuntennotitie. Beide stukken vormen de basis voor een door het college op te stellen Uitvoeringsplan Wonen, dan naar verwachting in de tweede helft van 2018 zal worden vastgesteld.

Stec Groep heeft een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan de voorgenomen woningen op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierin is kort gezegd geconcludeerd dat het plan voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Voor de volledige resultaten van dit onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 3.1.4 en het onderzoeksrapport.

### **3.4.4 '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 uitvergroet. 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.

### **3.4.5 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.

### **3.4.6 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 vormden. Het nieuwe welstandsbeleid gaat uit van een welstandsvrije gemeente, met uitzondering van beeldbepalende dorpsgezichten. Deze zijn niet per se historisch, want ook nieuwbouwgebieden zijn uitgezonderd; hier gelden beeldkwaliteitsplannen.

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 beeldkwaliteitsplan 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 ontwikkelingsplan. Om die reden is voor dit plan een beeldkwaliteitsplan<sup>2</sup> opgesteld, dat als afzonderlijke bijlage bij deze toelichting raadpleegbaar is. Het beeldkwaliteitsplan bevat een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan bebouwing en welstandscriteria, alsmede een beeldkwaliteitsplan voor de openbare ruimte. In de regels van de bestemming 'Woongebied' is vastgelegd dat de inrichting van het woongebied dient te geschieden overeenkomstig het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteit openbare ruimte, zoals die zijn opgenomen in het rapport 'Beeldkwaliteit Meijel-Oost', dat als bijlage bij de regels is gevoegd. Het beeldkwaliteitsplan zal separaat, naast het bestemmingsplan, door de gemeenteraad worden vastgesteld. Na vaststelling door de gemeenteraad gelden beeldkwaliteitsplan bebouwing en de daarbij behorende welstandscriteria als toetsingscriteria bij de welstandstoets van concrete bouwplannen.

---

<sup>2</sup> Beeldkwaliteit Meijel Oost, Kragten d.d. 31 oktober 2017, projectnr. PMA036



### 3.4.7 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.

### 3.4.8 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.

### **3.4.9 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.

## 4. PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Zoals in hoofdstuk 1 reeds aangegeven is, heeft onderhavig bestemmingsplan een ontwikkelingsgericht karakter dat gefaseerd uitvoering geeft aan de woningbouw op het nieuwe woongebied 'Meijel-Oost' en daarbij aansluit 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;
- rechtszekerheid;
- 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 Meijel-Oost**

Om de ontwikkeling van Meijel-Oost en de locatie Beckers mogelijk te maken heeft de ontwikkelaar de locatie Zanderink gekocht waardoor, op het moment dat de milieuvergunning voor dat bedrijf is ingetrokken, de agrarische activiteiten aldaar kunnen worden beëindigd en de stankcirkel opgeheven. Realisering van het woongebied is bovendien feitelijk niet mogelijk zolang de agrarische activiteiten ter plaatse niet zijn beëindigd. De ontsluiting van het plangebied en de inrichting van het gebied vindt immers plaats op de gronden van dit bedrijf. Ook zal de rundvee- annex paardenhouderij aan de Steegstraat 30 worden beëindigd. Daardoor wordt de gewenste ontwikkeling van het oosten van Meijel tot een woongebied mogelijk.

#### **Kwaliteitsverbetering**

Omdat ter compensatie van woningbouw buiten de contour van de kern aanvullende kwaliteitsverbetering is vereist, voorziet het plan in natuur- en landschapsontwikkeling op een deel van de gronden in de hoek Jan Thijssensteeg – Steenkampseweg.

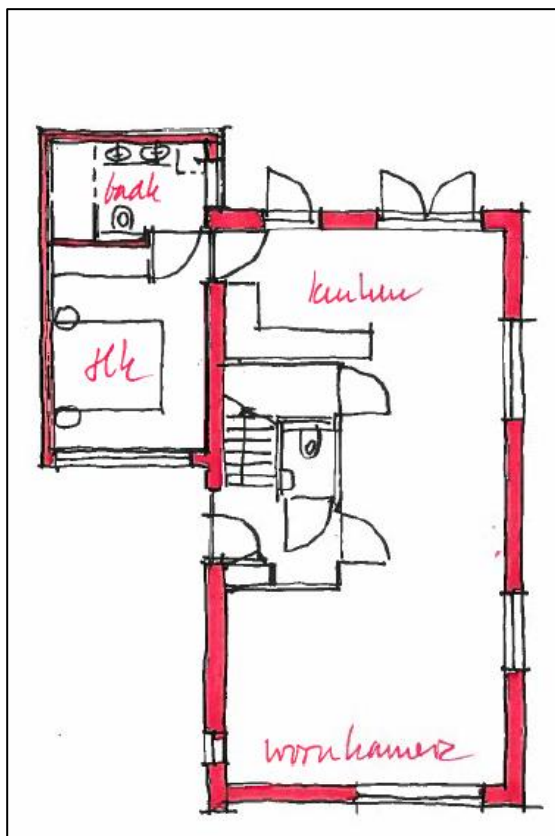
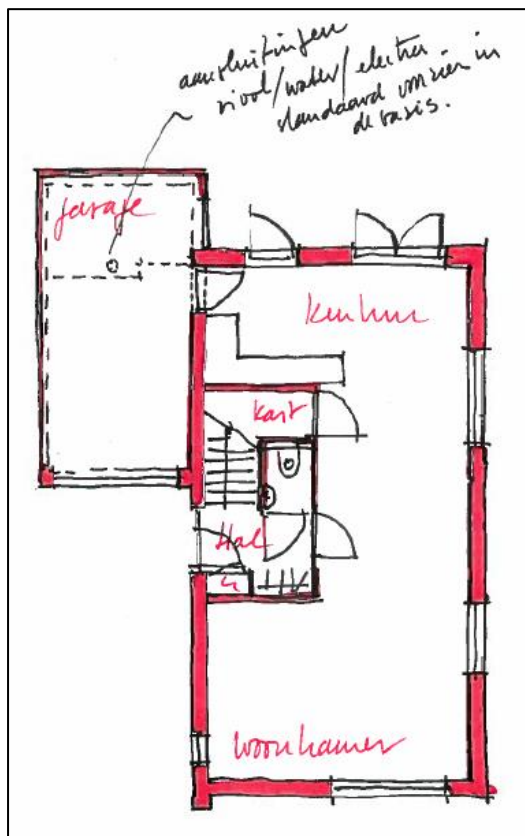
### 4.2 Toekomstige situatie

#### **4.2.1 Stedenbouwkundig plan**

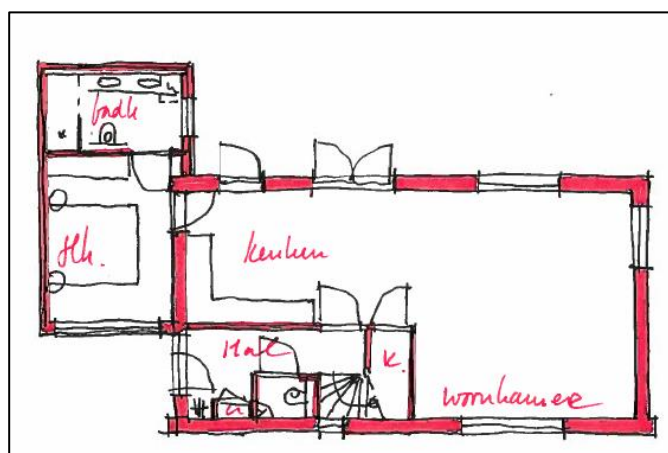
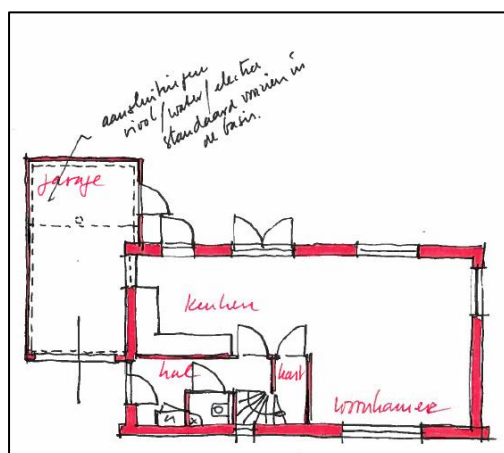
Reeds in 2009 is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de locatie Beckers en Meijel-Oost. Aan de hand van dit plan is het gebied Meijel-Oost in 2014-2015 verder uitgewerkt. In 2017 zijn deze plannen herzien.

In onderhavig bestemmingsplan is de ontwikkeling van Meijel-Oost voorzien middels een directe bouwtitel voor 37 levensloopbestendige woningen. Een levensloopbestendige woning is hierbij gedefi-

nieerd als 'een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar, rolstoeltoegankelijk en drempelvrij is en waarbij de zgn. 'primaire ruimtes' (keuken, badkamer en toilet, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden of waarbij de mogelijkheid bestaat dat de primaire ruimtes op dezelfde bouwlaag aanwezig zijn doordat de aansluitingen hiervoor aanwezig zijn'. Bij de beoogde woningen bestaat de mogelijkheid om deze levensloopbestendig uit te voeren. De toekomstige bewoners hebben de keuze om in de garage een slaapkamer en badkamer te realiseren. De aansluitingen hiervoor zijn aanwezig. Ter illustratie van deze mogelijkheden om de woningen levensloopbestendig uit te voeren zijn de navolgende schetsen van de beoogde woningen opgenomen.



Schets basis type woning regulier (links) en levensloopbestendig (rechts)



Schets basis type woning regulier (links) en levensloopbestendig (rechts)

Het plangebied is vanaf de bestaande wegenstructuur bereikbaar via een ontsluitingsweg direct aansluitend ten westen van het perceel Steegstraat 26. De inrichting van is zodanig gekozen dat de nieuwe bebouwing direct aansluit aan de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Steegstraat 16-22 en aan het met een houtwal omgeven trapveldje achter de woningen aan de Steegstraat 6-14. Door dit perceel is tevens voorzien in een ontsluiting voor langzaam verkeer vanuit het plangebied langs de bestaande woning aan de Steegstraat 6 naar de Steegstraat. Tevens is voorzien in ontsluitingen voor langzaam verkeer (paden) vanuit het woongebied door de agrarische gronden en de te realiseren natuur naar de Steenkampseweg en de Jan Thijsensteeg.



Indicatieve inrichting woongebied Meijel-Oost

Het inrichtingsplan is weergegeven in paragraaf 1.3.

#### 4.2.2 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Ter voldoening aan de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas, inclusief het daarin verankerde Kwaliteitskader, wordt het woongebied landschappelijk ingepast. Tevens worden binnen het plangebied aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen gerealiseerd. Een en ander is vastgelegd in een landschappelijk compensatieplan, dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen<sup>3</sup>.

##### Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing maakt deels onderdeel uit van de compensatieverplichting, en heeft tot doel de ingreep in het landschap zo goed mogelijk in te passen. De inpassing bestaat uit:

1. Aanleg van landschappelijke routes.

Hiermee wordt er een verbinding gerealiseerd met de huidige dorpskern/uitbreiding aan de zuidzijde en het daaraan grenzende buitengebied. De paden worden uitgevoerd in halfverharding.

2. Perceelgrens met landschappelijke, informele haag of samengestelde haag, hoogte 1,80m. In de directe omgeving zijn haagstructuren aanwezig. De hagen beantwoorden deze structuur, echter tellen de hagen niet mee in de compensatie.

3. Aanleg waterbergingszone met verspreide bomen. De bomen zorgen voor een gerafelde dorpsrand. Het contact tussen het buitengebied en de nieuwe dorpsrand wordt hiermee versterkt en er ontstaat een landschappelijke kamer op het naastgelegen perceel.



Ligging maatregelen landschappelijke inpassing

##### Kwaliteitsverbetering

Zoals eerder reeds aangegeven voorziet het kwaliteitskader niet in een regeling voor uitleggebieden, zoals bedoeld in het LKM. Omdat kostenverhaal ten behoeve van kwaliteitsverbetering wel mogelijk is volgens de vastgestelde structuurvisie wordt ten aanzien van de te leveren tegenprestatie aangehaakt bij de module 'Nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw' uit het LKM. Hier geldt een drempelwaarde van € 5,- per m<sup>2</sup> plangebied ten behoeve van de realisering van groen, natuur, landschap en herstel landschappelijke cultuurhistorie.

<sup>3</sup> Landschappelijke compensatie en inpassing Meijel-Oost, Kragten d.d. 15 oktober 2017, projectnr. PMA036

Meijel Oost heeft een oppervlakte van 26.740 m<sup>2</sup>. De kwaliteitsverbetering moet derhalve een 'waarde' hebben van 26.740 x € 5,- = € 133.700,-. Voor dit bedrag worden de volgende kwaliteitsverbeterende maatregelen gerealiseerd:



Ligging kwaliteitsverbeterende maatregelen

maatregelen gerealiseerd:

1. Houtsingel met losse beplanting 1.380 m<sup>2</sup>
2. Jan Thijssensteeg, doorzetten bomen 27 st.
3. Steenkampseweg, aanbrengen struweel 630 m<sup>2</sup>
4. Aanbrengen ecologische zone 4.757 m<sup>2</sup>
5. Aanbrengen solitaire bomen 4 st.
6. Aanbrengen solitaire bomen 3 st.
7. Sloop agrarische opstallen

Realisering en instandhouding van de genoemde inrichtingsmaatregelen is in het bestemmingsplan geborgd door voorwaardelijke bouw- en gebruiksregels in de bestemming 'Woongebied'.

## 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

##### **Wegverkeerslawaaï**

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. Het plangebied ligt –na het verleggen van de komgrens- buiten de geluidzone van de Steegstraat

In dit bestemmingsplan is wel sprake van nieuwe rechtstreekse ontwikkelingen binnen de wettelijke onderzoekszones van de Steenkampseweg en de Jan Thijssensteeg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï door K+ Adviseurs<sup>4</sup>. Hierin wordt geconcludeerd dat de binnen het plangebied geplande woningen buiten de 48 dB geluidcontour liggen van de Jan Thijssensteeg en van de Steenkampseweg. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

Mede gezien de wijzigingen in het bouwplan, heeft M-tech in september 2017 een aanvullend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd<sup>5</sup>. Betreffend bouwplan bevindt zich binnen de invloedssfeer van een aantal lokale wegen, namelijk Steegstraat, Steenkampseweg en Jan Thijssensteeg.

---

<sup>4</sup> Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen wegverkeerslawaaï bouwplan locatie Beckers en locatie Meijel Oost fase 1, K+ Adviseurs d.d. 26 maart 2015, projectnr. M13 244.401.1

<sup>5</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van de planologische procedure voor het bouwplan Meijel Oost, M-tech Nederland BV d.d. 6 oktober 2017, rapportnummer Ste.Meij.17.AO BP-01



De geluidbelastingen vanwege de gezoneerde wegen voldoen voor het gehele bouwplan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor het aanvragen van hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï niet nodig is.

De functiewijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoningen aan de Steegstraat 26 en 30 tot burgerwoningen in het voorliggende bestemmingsplan heeft geen invloed op het woon- en leefklimaat in deze woningen vanwege het aspect geluid. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat deze woningen eveneens voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

### **Railverkeerslawaaï**

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

### **Industrielawaaï**

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein of in de nabijheid van een industrieel of ambachtelijk bedrijf. Een akoestisch onderzoek in dit kader is derhalve verder niet aan de orde.

### *Conclusies*

De woningen binnen het plangebied liggen buiten de 48 dB geluidcontour van de Steenkampseweg en de Jan Thijssensteeg. Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone van spoorwegen en in de nabijheid van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein of een industrieel- of ambachtelijk bedrijf gelegen waarvan de geluidsuitstraling reikt tot over het plangebied. In het kader van de Wet geluidhinder worden derhalve geen restricties aan het plan opgelegd en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

## **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 37 woningen 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) lag de concentratie PM<sub>2,5</sub> ter plaatse in 2016 tussen 10 en 12 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie PM<sub>10</sub> tussen 18 en 20 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie NO<sub>2</sub> tussen 15 en 20 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor PM<sub>2,5</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 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 de voorgenomen woningbouw. Doordat de veehouderijen aan de Steegstraat 26 en 30 zijn beëindigd en de milieuvergunningen van deze bedrijven worden ingetrokken, zal de luchtkwaliteit ter plaatse 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 bouw mogelijkheden 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 gedaateerdheid van deze onderzoeken is door Aeres Milieu nieuw vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd in het plangebied<sup>6</sup>.

Uit het dossieronderzoek en de uitgevoerde veldinspectie is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Een uitzondering hierop vormt de werkplaats waar gewerkt is met olieproducten. Gebaseerd op de verzamelde gegevens kan de onderzoekslocatie als “onverdacht” worden beschouwd met een verdachte deellocatie (werkplaats).

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.

Op basis van de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek dient de onderzoekslocatie als asbestverdacht beschouwd te worden.

#### *Conclusies vooronderzoek:*

1. Het onderzoek uit 2007 dient te worden geactualiseerd middels een beperkt aantal boringen en analyses op het actuele standaard stoffenpakket. Tevens dient de verdachte deellocatie in het onderzoek te worden betrokken;
2. Er dient een verkennend onderzoek asbest in grond conform de NEN 5707 uitgevoerd te worden.

#### Actualiserend bodemonderzoek.

Naar aanleiding van de conclusies uit het vooronderzoek is een actualiserend bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem is uitgevoerd door BK Bodem<sup>7</sup>:

In de inrit is de oude verharding (asfalt met daaronder lage pure zinkassen) op 0,2-0,3 m-mv aangetroffen. De aanwezigheid van zinkassen kan duiden op verhoogde gehalten aan zware metalen. Gelet

---

<sup>6</sup> Vooronderzoek NEN 5725 Steegstraat 26 te Meijel, Aeres Milieu BV, dd. 5 september 2013, nr. AM13212-3

<sup>7</sup> Actualiserend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem Steegstraat 26, BK Bodem d.d. 5 mei 2014, projectnr. 140910

op het feit dat in omringende boringen geen zinkassen zijn aangetroffen, wordt verwacht dat een verontreiniging, indien aanwezig, beperkt is van omvang. Er dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden om de omvang van de zinkassenlaag en eventueel de daaraan gerelateerde verontreiniging van de bodem vast te stellen. Dit nader onderzoek mag ook na verwijdering van de verharding uitgevoerd worden en hierbij mag gebruik worden gemaakt van HXRF-metingen om direct inzicht te krijgen in de aanwezige gehalten aan zware metalen. Dit nader onderzoek mag ook na vaststelling van het bestemmingsplan uitgevoerd worden, maar zal dus voor de aanvraag van een omgevingsvergunning bouwen (ter plaatse van de inrit) uitgevoerd dienen te worden.

Verder is het advies tijdens de graafwerkzaamheden voldoende aandacht te geven aan de verwijdering van zintuiglijke verontreinigingen (bijvoorbeeld puinhoudende grond) in verband met de toekomstige functie wonen met tuin. Het niet verwijderen van zintuiglijke verontreinigingen kan voor problemen zorgen bij bouwwerkzaamheden en/of het aanleggen van een tuin.

Ten aanzien van het grondwater dient het volgende advies gegeven te worden: de aanwezigheid van zware metalen in verhoogde concentraties in het (freatisch) grondwater maakt dit minder geschikt om het op te pompen en te gebruiken voor het besproeien van consumptiegewassen, het drinken van vee of de menselijke consumptie.

#### Verkennd asbestonderzoek

De hypothese 'verdacht' is onjuist 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.

#### *Conclusie*

De kwaliteit van de bodem en het grondwater vormen geen belemmering voor realisering van dit bestemmingsplan, met dien verstande dat wel nog nader onderzoek noodzakelijk is naar de omvang van de zinkassenlaag. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de indiening van een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

### **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 ver-

wachten 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 en in de directe omgeving van het plangebied is geen niet-agrarische bedrijvigheid gelegen welke een belemmering kan vormen voor onderhavige ontwikkeling.

In noordwestelijke richting bevindt zich 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 leefklimaat van de nieuwe woningen. Aangezien er bestaande woningen dichterbij 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 het 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. Dit bedrijf ligt binnen het plangebied en zal worden beëindigd ten behoeve van de te realiseren woningbouw. De bestemming van het perceel wordt middels het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd. Dit bedrijf vormt daarmee geen belemmering meer voor het plangebied.

Blijkens de bij de Structuurvisie Intensieve veehouderij en Glastuinbouw van de gemeente behorende kaart 'Indicatieve geurhindercontouren 3 ou en 14 ou' is het plangebied gelegen binnen de 14-ou-contour van de veehouderij aan de Steegstraat 26. Dit bedrijf wordt echter beëindigd ten behoeve van de te realiseren woningbouw en vormt daarmee geen belemmering meer voor het plangebied.

Voor het overige zijn er geen bedrijven gelegen in de nabijheid van het plangebied die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen woningbouw.

#### *Conclusie*

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het woongebied. De woningen oefenen tevens geen invloed uit op het functioneren van bedrijven in de omgeving.

## 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>8</sup> vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 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. Per 1 april 2015 treedt het zogeheten Basisnet in werking 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.

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

---

<sup>8</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.

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 belangrijk 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.

### **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 45 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.

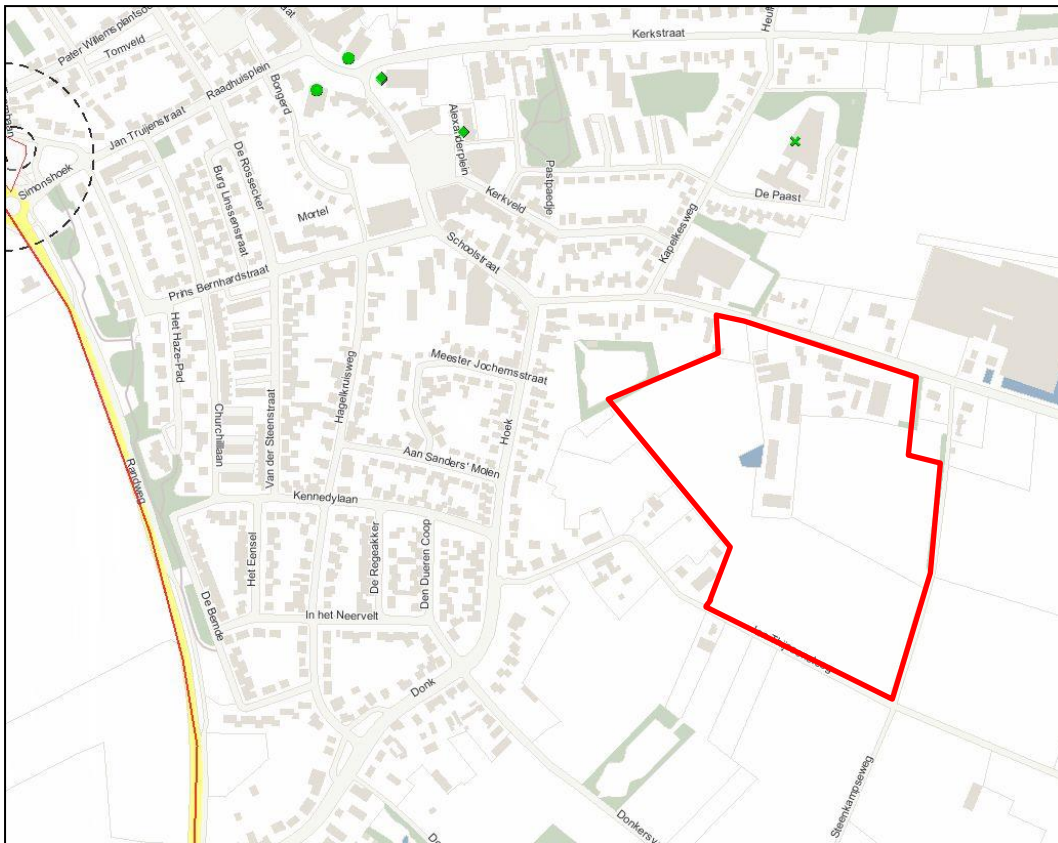
### **Spoor**

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 risicocontour 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.



Uitsnede risicokaart met globale indicatie plangebied (rode lijn)

### 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

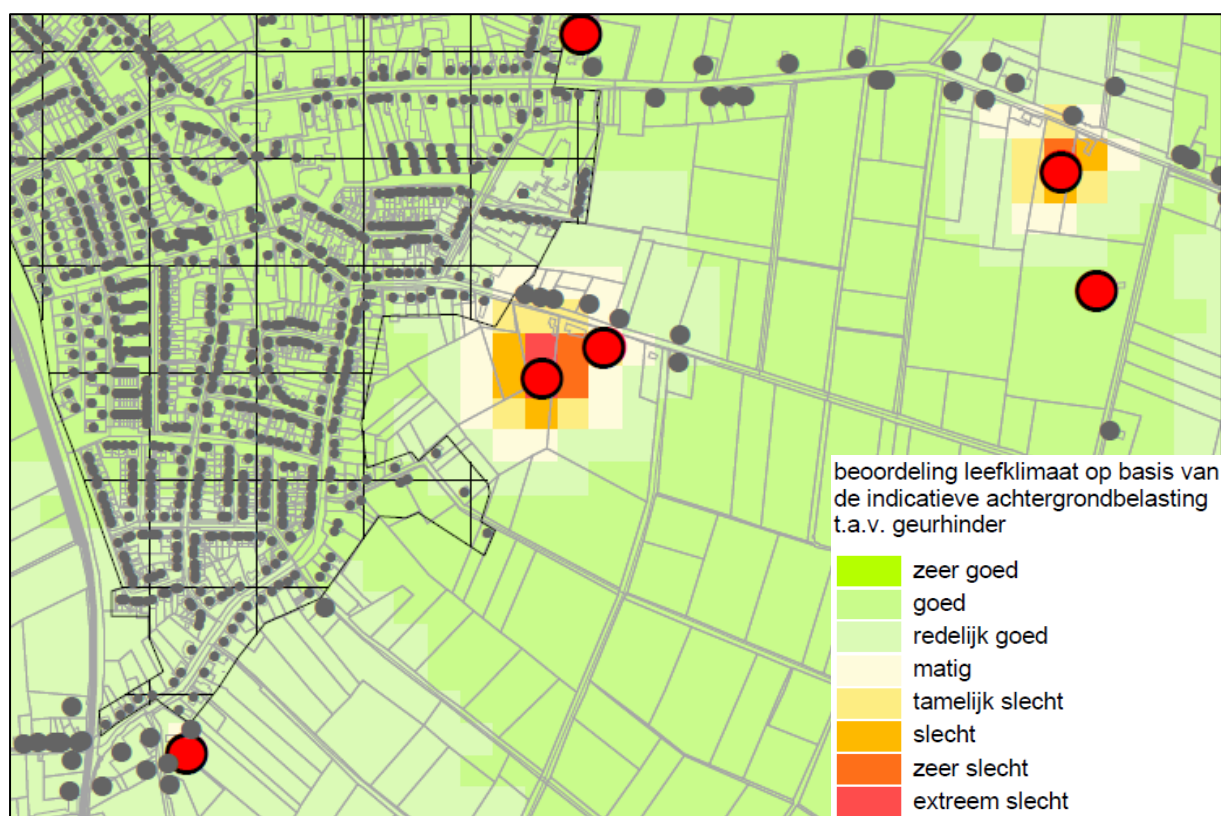
In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.



## 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 in de omgeving van het plangebied 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 geurbelasting 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 Peel en Maas ligt in een concentratiegebied.



Uitsnede kaart 'Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder'  
Bron: plan-MER Structuurvisie Intensieve veehouderij en glastuinbouw

Op de bovenstaande kaart, afkomstig uit de plan-MER voor de Structuurvisie Intensieve veehouderij en glastuinbouw buitengebied gemeente Peel en Maas, is de achtergrondbelasting op het plangebied weergegeven. Hierbij dient opgemerkt te worden dat hier de situatie wordt weergegeven waarin de veehouderijen aan de Steegstraat 26 en 30 nog in werking waren. De achtergrondbelasting wordt voornamelijk bepaald door deze twee veehouderijen, gezien het feit dat het leefklimaat als slechter wordt

beoordeeld naarmate een locatie dichterbij deze veehouderijen is gelegen. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied is het woon- en leefklimaat namelijk redelijk tot goed, terwijl in de nabijheid van de veehouderijen het leefklimaat verslechtert van matig tot (zeer of extreem) slecht op de agrarische bedrijfskavels zelf. Aangezien beide veehouderijen inmiddels zijn beëindigd en hun milieuvergunning wordt ingetrokken, zijn er geen intensieve veehouderijen meer gelegen in de omgeving van het plangebied. Op basis van het bovenstaande kan er daarom redelijkerwijs van uit gegaan worden dat er in het gehele plangebied sprake zal zijn van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat.

## 5.5 Ecologie

### Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. In het kader van het plan is in 2013 een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden<sup>9</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 'Grote Peel'. Dit gebied is aangewezen voor de habitattypen:

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

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 plangebied zijn enkele grasstroken aanwezig, waarin uitsluitend zeer algemene kruidachtige plantensoorten zijn aangetroffen, zoals grote brandnetel, ridderzuring, witte klaver, paardenbloem etc. Tussen de varkensstallen is een ruigtevegetatie met Canadese fijnstraal, grote brandnetel en jonge berkjes aanwezig. In de maisvelden komt geen wilde plantengroei voor. Op het erf en tegen de stallen zijn geen muurplanten aangetroffen. Ook de provinciale vegetatiekarteringen en de NDFF vermelden geen wettelijk beschermde of bedreigde plantensoorten in het plangebied. Op basis van het onderzoek is het voorkomen van deze soorten in het plangebied redelijkerwijs uit te sluiten.

---

<sup>9</sup> Natuurtoets Locatie Beckers en Meijel-Oost fase 1A, 1B en 2, BRO d.d. 26 augustus 2013 (gewijzigd 19-09-13), projectnr. 211x06682

### Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied zijn geen zoogdieren of zoogdiersporen waargenomen. Wel is in een houtsingel direct ten noordwesten van het plangebied een aantal konijnenholen aangetroffen. Ook is hier een konijn waargenomen. Door het intensieve agrarische gebruik is het plangebied niet erg geschikt voor grondgebonden zoogdieren. Desalniettemin zullen enkele algemene grondgebonden zoogdieren van het terrein gebruik kunnen maken, zoals egel, mol, bosspitsmuis, huisspitsmuis, haas, konijn, vos, bosmuis, rosse woelmuis en veldmuis. Al deze soorten vallen onder beschermingsniveau 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze categorie soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt voor deze soorten de wettelijke zorgplicht.

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. De akkers in het zuidelijke deelgebied zijn toegankelijk voor dassen. In de maisvelden zijn echter geen dassensporen aangetroffen. In de wijde omtrek van het plangebied zijn geen geschikte burchtlocaties aanwezig. Naar verwachting zullen dassen het plangebied hooguit incidenteel bezoeken. Het plangebied is niet te beschouwen als een wezenlijk onderdeel van een dassen-leefgebied.

### Vleermuizen

De bebouwing in het plangebied is geschikt voor vleermuizen. De muren zijn voorzien van luchtsponen en overstekende golfplaten daken bieden kieren waarachter vleermuizen kunnen wegkruipen. Vleermuizen in en rondom de stallen foerageren. In het plangebied zijn echter geen bijzondere waarden voor foeragerende vleermuizen aanwezig. De laanbeplanting langs de Steegstraat (ten noorden van het deelgebied) is geschikt als vaste vliegroute voor vleermuizen.

### *Effectenbeoordeling*

Doordat 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. 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 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. 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.

Door de sloop van stallen en loods in het plangebied zullen naar alle verwachting nesten van de huismus en boerenzwaluw verdwijnen. Om de effecten te beoordelen, zal onderzocht moeten worden waar en hoeveel nesten aanwezig zijn. Wanneer bekend is waar en hoeveel nesten 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.

#### 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.

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.

Om de effecten te beoordelen van de sloop van stallen en loods in het plangebied, waardoor naar alle verwachting nesten van de huismus en boerenzwaluw zullen verdwijnen, zal onderzocht moeten worden waar en hoeveel nesten aanwezig zijn.

### **Aanvullend onderzoek**

Naar aanleiding van de uitgevoerde natuurtoets is aanvullend onderzoek uitgevoerd<sup>10</sup>. Voor zover van belang voor het onderhavige plangebied zijn daarin de volgende conclusies opgenomen:

1. In het aan de ingreep onderhevige deel van het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleurmuizen aangetroffen. Essentiële foerageergebieden of vliegroutes binnen de invloedssfeer van 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. Echter maakt het plangebied en specifiek de erfgronden, deel uit van het foerageergebied en daarmee van het beschermd functioneel leefgebied van de steenuil. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is wat betreft 2 steenuilparen daarmee nodig voor artikel 11, dit zal mitigatiemaatregelen van het functionele leefgebied (foerageergebied) vergen. Dit moet nader uitgewerkt worden in een mitigatieplan.
4. In de onderzochte gebouwen zijn geen verblijfplaatsen van boerenzwaluwen aangetroffen.
5. In het plangebied is geen winter- of zomerbiotoop van middel- of zwaarbeschermd amfibieën aanwezig.

### **Projectplan**

Er is een projectplan<sup>11</sup> opgesteld met maatregelen ter voorkoming 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 voorafgaande aan de sloop- en bouwwerkzaamheden binnen het bestaande foerageergebied en aangrenzend daaraan, zal er geen sprake zijn van aantasting van de functionele leefomgeving van deze vogels of de gunstige staat van instandhouding.

Het gehele gebied met uitzondering van het trapveldje is in eigendom van de ontwikkelaar 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. Maatregelen bij het trapveldje zullen door de gemeente worden uitgevoerd.

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

---

<sup>10</sup> Nader onderzoek diverse soortgroepen flora- en faunawet Steegstraat 15,17 en 26 te Meijel, Agel Adviseurs d.d. 8 juli 2014, projectnr. 20130397

<sup>11</sup> Projectplan steenuil nieuwbouw Meijel-Oost, Ekoza d.d. 26 maart 2015, projectnr. 14.077b

tenstandaard 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.

### **Oplegnotitie 'Geldigheid ecologische onderzoeken Meijel-Oost**

Gezien het feit dat de voorgaande onderzoeken dateren van 2013-2015 en deze formeel drie jaar geldig zijn, is door BRO een aanvullende oplegnotitie opgesteld. In deze notitie is beoordeeld of er binnen het plangebied andere wettelijk beschermde planten- en diersoorten te verwachten zijn, dan in de periode 2013-2014 het geval was en of dit eventueel knelpunten oplevert ten aanzien van de uitvoering van de plannen. Daarnaast is beoordeeld in hoeverre de voorgenomen ontwikkelingen en bijhorende ingrepen ook in overeenstemming is met de huidige natuurwetgeving. De conclusies van deze notitie zijn hieronder weergegeven, voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige oplegnotitie<sup>12</sup>.

Er zijn geen nieuw beschermde soorten binnen het plangebied te verwachten, de omgevingscondities zijn ongewijzigd en de beschermde status van de (mogelijk) aanwezige beschermde soorten en gebieden is gelijk gebleven of komen te vervallen. Met uitzondering van het komen te vervallen van het wettelijk verplicht werken conform een goedgekeurde gedragscode met betrekking tot de tongvaren, zijn de eerdere conclusies ook in de huidige situatie (anno 2017) van toepassing.

Op basis van onderhavige beoordeling wordt nieuw onderzoek naar het potentieel voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit project niet aan de orde.

Omtrent de sloop van de nog resterende bebouwing, wordt wel aanbevolen om de (protocollaire) veldonderzoeken naar vleermuizen, huismus en boerenzwaluw te zijner tijd opnieuw uit te voeren, daar na ruim 3 jaar de situatie omtrent de aan/afwezigheid van dergelijke soorten kan zijn veranderd.

Indien omtrent de steenuilen de maatregelen conform het Projectplan steenuil, Nieuwbouw Meijel-Oost d.d. 26 maart 2015 van Ekoza, nog niet zijn uitgevoerd, dienen deze eerst te worden uitgevoerd alvorens met de fysieke ontwikkeling van woningen kan worden aangevangen. Wanneer de destijds opgestelde maatregelen niet meer binnen de beoogde toekomstplannen passen, zullen er nieuwe inrichtingsmaatregelen opgesteld moeten worden, mits de betreffende steenuilen nog aanwezig zijn. Indien nieuw (protocollair) veldonderzoek de aanwezigheid van de steenuil binnen de invloedssfeer van Meijel-Oost in de huidige situatie uitsluit, is het treffen van inrichtingsmaatregelen niet meer aan de orde.

---

<sup>12</sup> Geldigheid Ecologische onderzoeken 'Meijel-Oost', BRO d.d. 14 september 2017, projectnr. 211x09511

## 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 (POL2006) 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 kaarten '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 primair oppervlaktewater aanwezig met een specifieke beschermingszone.

### **Ecosystemen**

In het plangebied liggen geen droge of natte ecosystemen.

### **Afvalwater**

In het gebied wordt voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel dat 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 afvoer capaciteit van 1 l/sec/ha naar open afvoerend water. De infiltratievoorziening moet binnen 24 uur zijn geledigd.

### *Plangebied*

In het plangebied is een infiltratieonderzoek uitgevoerd door Aeres Milieu<sup>13</sup>. Hieruit blijkt dat de bodem (<1 m-mv.) hoofdzakelijk bestaat uit zand, matig fijn, zwak siltig en zwak humeus. Vanaf 1 m-mv. is een matig tot zeer grove zandlaag waargenomen met een zwakke tot sterke grindbijmenging waargenomen tot ca. 4 meter. Zuidoostelijk bestaat de ondergrond binnen de onderzoekslocatie tot ca. 4 meter beneden maaiveld uit matig fijn, zwak siltig zand met een zwakke grindbijmenging. Plaatselijk zijn leembrokken en grindinschakelingen waargenomen.

De stroming van het grondwater is noordoostelijk gericht. Het grondwater is te verwachten op een hoogte van circa 31 m +NAP. De hoogst geregistreeerde grondwaterdiepte binnen het plangebied ligt op 1,9 m-mv.

Voor het onderzoeksgebied kan geconcludeerd worden dat de ondergrond nabij het agrarisch bedrijf en het akkerland grotendeels als geschikt voor infiltratie van hemelwater beschouwd kan worden. Voor een infiltratievoorziening dient een infiltratiesnelheid van 0,3 meter per dag aangehouden te worden. Er zijn behoudens de humeuze bodemlaag geen belemmerende bodemlagen vastgesteld.

---

<sup>13</sup> Rapport Infiltratieonderzoek Steegstraat 26 te Meijel, Aeres Milieu d.d. 29 november 2013, aangevuld 10 april 2015, nr. AM 13212-3



Afkoppeling van de neerslag en het plaatsen van een bergings- en infiltratievoorziening is mogelijk binnen het plangebied. Een toekomstige voorziening dient van een voldoende ruime berging voorzien te worden en de hemelwaterafvoer in het plangebied dient zo ingericht te zijn dat geen wateroverlast ontstaat bij de woningen of bij derden buiten het plangebied.

Uit de diverse meetmethodes blijkt dat best geopteerd kan worden voor een ondergrondse infiltratie- en/of bergingsvoorziening. Echter gezien het onderhoud en beheersing wordt de voorkeur gegeven aan een bovengrondse infiltratievoorziening. Hiervoor dient dan wel grondverbetering toegepast te worden om de doorstroming naar de ondergrond te verbeteren.

Gezien de GHG van 1,9 m-mv. binnen het plangebied (op basis van huidig gekende gegevens) wordt gezien de voorgenomen ontwikkeling voorgesteld om ter plaatse van de woningen te kiezen voor ondergrondse infiltratie door middel van infiltratiekratten en (eventueel in combinatie) een IT-rioolstelsel onder de wegen met bovengrondse bergingsvoorzieningen.

Voor zover bekend zal het terrein ter plaatse niet worden opgehoogd of verlaagd behoudens de aanleg van de woningen en de (nuts)voorzieningen. Dit is gezien reeds gekende gegevens en de vastgestelde grondwaterstand tijdens het onderzoek ook niet noodzakelijk. De GHG van het gebied is lager dan 80 cm-mv. gelegen.

De aanleg van een infiltratievoorziening in combinatie met berging voor excessievere buien in het openbaar gebied is mogelijk binnen het plangebied. Door afkoppeling en ter plaatse infiltreren van het hemelwater wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld. De integratie van een centrale bovengrondse retentievoorziening geniet de voorkeur gezien de woningontwikkeling en de beheersbaarheid van een infiltratievoorziening.

Gezien de wijkontwikkeling is het advies ter plaatse van de woonpercelen een bui van  $t=10$  te bergen (wadi of infiltratiekratten) en ter plaatse van het openbaar gebied een IT-riool aan te leggen met bovengrondse retentie waarbij rekening is gehouden met de bijkomende berging van de woonpercelen (extra 34mm berging).

Indien er niet voldoende ruimte aanwezig is in het openbaar gebied, wordt geadviseerd om de wadi te combineren met een aanvullende infiltratiesysteem. Het hemelwater van de overloop van de woonpercelen kan bijvoorbeeld op een aan te leggen IT-riool aangesloten worden met een noodoverloop in de wadi. Hierdoor wordt ook ondergronds berging/infiltratie voorzien.

Door een berging van 50mm bij de woningen en de bijkomende berging in het openbaar gebied wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld binnen het plangebied. Afhankelijk van de grootte van de voorziening is slechts tijdelijk een beperkte hoeveelheid water zichtbaar in een retentievoorziening.

Toekomstige infiltratie- en bergingsvoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op een bui van  $T=10$  jaar (50 mm in 27 uur), met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur. Voorts dient een door-

kijk gegeven te worden naar een bui van T=100 jaar (84 mm in 48 uur). Een toekomstige infiltratievoorziening boven de Hoogste Grondwaterstand aangelegd te worden.

Gezien de aanleg van een dynamische berging dient 50 mm geborgen te kunnen worden met een maximale lozing van 1 l/sec per ha. Boven 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.

Bij de berekening van de inhoud van de infiltratievoorziening mag geen rekening worden gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem en de afvoercapaciteit. Voor de precieze grootte van een infiltratiesysteem dienen nadere berekeningen uitgevoerd te worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden naar o.a. de eigen voorkeur, de eisen van het bevoegd gezag, de bodemtextuur t.p.v. de infiltratiehorizont, de ligging en de bouwkundige aspecten bij de planvorming.

Door het stedenbouwkundig ontwerp zo in te richten dat hemelwater van de woningen wegstroomt (vloerpeil hoger dan wegpeil), is geen wateroverlast bij de nieuwbouwwoningen te verwachten.

Op basis van het schetsontwerp voor het plangebied is een inschatting gemaakt van het huidig en toekomstig verhard oppervlak en de benodigde capaciteit van een bergings- c.q. infiltratievoorziening om het hemelwater afkomstig van dit toekomstig verhard oppervlak te kunnen bergen. Op basis van deze inschatting is een waterbergingszone geprojecteerd aan de oostzijde van het beoogde woongebied. Hier is voldoende ruimte aanwezig om een voorziening met voldoende capaciteit te kunnen aanleggen. Deze waterbergingszone zal worden vormgegeven als een natuurlijk ogend gebied met wadi's en sloten.

Bij de definitieve stedenbouwkundige uitwerking dient definitieve combinatie/uitwerking van de infiltratie- en/of bergingsvoorziening berekend te worden voor de uiteindelijk aanwezige verharde oppervlakken. Aan de hand van de aan te leggen afvoerstelsels, lokale voorkeuren, een kostenberekening etc. kan een definitieve beslissing hierover worden genomen. Ook de landschappelijke invulling, het in stand houden, het onderhoud van de voorzieningen en de veiligheid vervullen een belangrijke rol, zolang de minimale berging maar aangelegd wordt en de voorziening binnen 24 uur weer beschikbaar is voor de volgende bui. Het gebruik en het overlopen van de infiltratievoorziening mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen.

Geadviseerd wordt het toekomstige watersysteem gedetailleerder uit te werken samen met het basisrioleringsplan (in overleg met het bevoegd gezag). Dit betekent dat de ruimteclaim maar ook de maatvoering van de waterhuishoudkundige aspecten wordt uitgewerkt (dwarsprofielen met water-, bouw- en wegpeilen, ligging riolering, etc.). Hiermee kan dan een eventuele watervergunning worden aangevraagd.

#### *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 is in het kader van het vooroverleg aan het Waterschap Limburg voorgelegd. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met het voorliggend plan.

Het infiltratieonderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

## **5.7 Archeologie en cultuurhistorie**

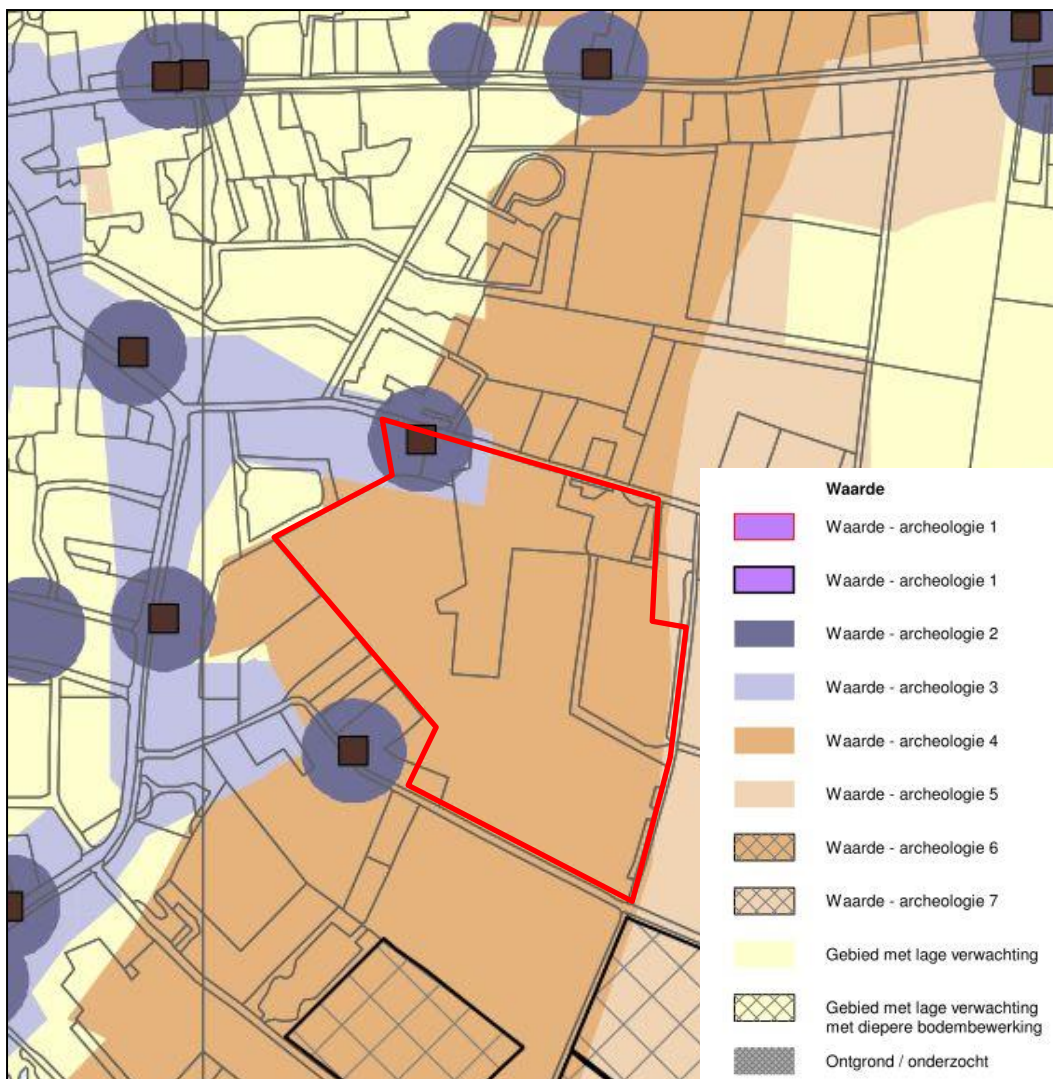
### **5.7.1 Archeologie**

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 verstoringdiepte aan of er een onderzoeksplicht geldt. 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.



Uitsnede archeologische beleidskaart met plangebied Meijel-Oost (rode lijn)

Voor de locatie Meijel-Oost geldt overwegend een 'Waarde-archeologie 4' (hoge archeologische verwachting). Hier geldt, onder voorwaarden, een onderzoeksplicht bij plannen met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup>.

Gezien de hoge archeologische verwachtingswaarde en omvang van dit deelgebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Aeres Milieu<sup>14</sup>. Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat het plangebied grotendeels tot in de C-horizont is verstoord.

Dit zal het gevolg zijn van het gebruik als akker en aspergeveld. Er zijn echter delen van het plangebied waar kleine resten van de originele bodem aanwezig zijn. In boring 14 is zelfs sprake van een

<sup>14</sup> Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Meijel deelgebied Oost, Aeres Milieu d.d. 24 maart 2015, projectnr. AM 13212

volledig intacte bodem. Echter, gezien de versnipperde aard van de locaties waar sprake is van een enigszins intacte bodem, wordt gesuggereerd dat eventueel aanwezige archeologische resten, naast grotendeels verstoord te zijn, eveneens een dergelijke versnipperde aard zullen hebben. De intacte bodem van boring 14 is vooralsnog de meest veelbelovende zone voor het aantreffen van archeologische resten. Echter is deze zone gelegen aan de rand van het plangebied, waardoor de voorgenoemde ontwikkeling een minimale impact zal hebben op het mogelijk aanwezige bodemarchief. Daarom wordt geadviseerd dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Een eerdere versie van de rapportage is beoordeeld door de gemeente<sup>15</sup>. Hierin wordt geadviseerd:

- om het rapport definitief te maken, na verwerking van de (kleine) opmerkingen;
- om het plangebied vrij te geven t.a.v. het onderdeel archeologie. In het bestemmingsplan dient dan ook geen rekening meer gehouden te worden met een dubbelbestemming waarde archeologie.

Naar aanleiding van deze beoordeling is de rapportage aangepast. De definitieve rapportage, alsmede de beoordeling door de gemeente van de eerdere versie van de rapportage, zijn als bijlagen bij deze toelichting raadpleegbaar.

### 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 Busserstraat-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 Dorpsstraat-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.

---

<sup>15</sup> Beoordeling rapport 'Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Meijel deelgebied Oost', ArchAenO d.d. 30 januari 2014

- 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**

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 Truijenstraat 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 verbindingroutes.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Steegstraat. Vanuit de Steegstraat zijn via de Trinesweg en Heldensedijk/ Meijelseweg onder andere de kernen Beringe en Helden-Panningen bereikbaar. Via de Schoolstraat en Jan Truijenstraat 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 de inrichtingsschets zoals die op dit moment beschikbaar is, is de te verwachten verkeersgeneratie in het plangebied als volgt. In het plangebied worden 37 vrijstaande woningen gerealiseerd. Voor een vrijstaande woning wordt in de CROW-publicatie uitgegaan van 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag per woning. Voor de 37 te realiseren woningen wordt hiermee een verkeersgeneratie van 288,6 tot 318,2 motorvoertuigen per dag verwacht. Dit betekent een gemiddeld aantal vervoersbewegingen per uur per gemiddelde weekdag van

12 – 12,6. In de spits vinden normaliter de meeste vervoersbewegingen plaats, ongeveer 10% van de totale verkeersgeneratie. Bij de bovengenoemde verkeersgeneratie van circa 300 motorvoertuigen per etmaal komt dat neer op circa 30 motorvoertuigbewegingen per uur (gemiddeld 1 vervoersbeweging per 2 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.

### 5.8.3 Parkeren

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 hiertoe aan bij de meest recente landelijke parkeernormen (de geldende CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers – Basis voor een parkeernormering'). Maatwerk en lokale interpretatie is gelet op specifieke omstandigheden en aspecten als dubbelgebruik/aanwezigheidspercentages soms nodig/ mogelijk. De parkeerkencijfers zijn namelijk niet ontwikkeld om als norm te dienen, maar als hulpmiddel voor ontwerpers om een orde van grootte uit te rekenen voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij bepaalde voorzieningen.

In het deelgebied Meijel-Oost wordt volgens de huidige inrichtingsschets voorzien in 37 vrijstaande woningen. Hierbij wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Een parkeerplaats op eigen erf telt daarbij voor 0,8 parkeerplaats. Bij de vrijstaande woningen bestaat de mogelijkheid om op het eigen erf te parkeren. Ervan uitgaande dat bij elke woning één parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd, is er in het openbaar gebied een parkeerbehoefte is van 74 parkeerplaatsen – 30 parkeerplaatsen ( $37 \times 0,8$ ) = 44 parkeerplaatsen. In de bouwregels van de bestemming 'Woongebied' is vastgelegd dat bij de bouw van woningen dient te worden aangetoond dat binnen het plangebied wordt voldaan aan de genoemde parkeernorm. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met deze norm en met de genoemde aantallen. Daarmee kan in het plan voldaan worden aan de parkeernorm voor woningen.

## 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 wordt aan de minimaal wettelijk noodzakelijke eisen voldaan. Alle grondgebonden woningen zijn A+ gelabeld. Met de keuzemogelijkheid in de zin van meerwerk om op te waarderen tot A++ door het aanleggen van de daarvoor noodzakelijke voorzieningen.

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 'Meijel-Oost' 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 Bestemmings-Plannen 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 en voor de bestemming 'Agrarisch' voor de overige gronden binnen het plangebied. Voor de bestaande (bedrijfs)woningen aan de Steegstraat 26 en 30, die in het voorliggende bestemmingsplan worden bestemd tot burgerwoningen, is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Voor de landschappelijke inpassing langs de bestaande wegen Jan Thijsensteeg en Steenkampseweg is, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', de bestemming 'Verkeer' opgenomen.

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 een werk, 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.

### *Agrarisch*

Deze bestemming is opgenomen voor het deel van de gronden dat is gelegen buiten het woongebied. Het plan voor landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering is aan de regels gekoppeld. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om dit landschapsplan te kunnen wijzigen, mits daarover advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie (kwaliteitscommissie).

Deze bestemming is tevens opgenomen voor een aan de noordzijde van het plangebied gelegen strook grond die in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' is bestemd tot 'Natuur'. Deze bestemming staat de realisering van een fiets-/voetpad niet toe, waardoor de aansluiting voor langzaam verkeer tussen het plangebied en de Steegstraat aan die zijde van het plangebied niet gerealiseerd zou kunnen worden. De bestemming 'Agrarisch' voorziet wel in die mogelijkheid.

### *Verkeer*

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de bestaande wegen Jan Thijssensteeg en Steenkampseweg. Op basis van het landschapsinpassingsplan zijn langs deze wegen landschappelijke inpassingsmaatregelen voorzien, die mogelijk zijn binnen deze verkeersbestemming. Door deze wegen mee te nemen in het plangebied wordt geborgd dat de landschappelijke inpassing ter plaatse gerealiseerd en in stand gehouden wordt. De regels van de bestemming 'Verkeer' zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.

### *Wonen*

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de bestaande agrarische bedrijfswoningen aan de Steegstraat 26 en 30, welke middels dit bestemmingsplan wordt omgezet naar burgerwoningen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- paardrijbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden;
- uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis;
- evenementen;
- bestaande mantelzorgvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- tuinen, erven en terreinen;
- paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

### *Woongebied*

Het plangebied is voor wat betreft het toekomstige woongebied geheel bestemd als 'Woongebied'. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in de vorm van levensloopbestendige woningen met de daarbij behorende tuinen en erven;
- wegen en paden, met dien verstande dat de hoofdwegenstructuur gerealiseerd dient te worden binnen een zone van 15 meter aan weerszijde van de op de verbeelding opgenomen figuur 'as van de weg', een en ander overeenkomstig de bij de regels gevoegde profielen;
- 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 37 levensloopbestendige woningen kunnen worden gebouwd. Tevens is vastgelegd binnen welke marge de hoofdwegenstructuur en daarmee ook de ontsluiting van het plangebied vanaf de Steegstraat gerealiseerd dient te worden. Daarbij is een bepaalde marge aangehouden om hiermee bij de definitieve uitwerking van het plan nog enigszins te kunnen schuiven. Verder is een aanduiding opgenomen waarmee is vastgelegd waar een ontsluiting voor langzaam verkeer kan worden gerealiseerd via het trapveldje langs het perceel Steegstraat 6.

### 6.3.3 Algemene regels

In de Anti-dubbelregel 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 planschadeverhaalsonderdeel opgenomen.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Hier worden te zijner tijd de resultaten van de terinzagelegging van het ontwerp-plan opgenomen.

## **8. OVERLEG EN INSPRAAK**

### **8.1 Vooroverleg**

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, wordt het plan ter advisering aan verschillende instanties aangeboden. De resultaten van het overleg worden hier opgenomen.

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

Door het waterschap Limburg is aangegeven aan dat er in het plangebied geen bijzondere aandachtsgebieden aanwezig zijn. Het waterschap geeft mee om al in deze fase van het ontwerpbestemmingsplan een inschatting te maken van het ruimtebeslag dat nodig is voor dergelijke voorzieningen en ook een inschatting van het bebouwde oppervlak, particuliere en openbare verhardingen noodzakelijk. Een dergelijke inschatting zou in de waterparagraaf opgenomen kunnen worden en geeft daarmee duidelijkheid aan de waterbelangen. In het bestemmingsplan is alsnog een inschatting van de gevraagde informatie gegeven. Het waterschap Limburg heeft vervolgens aangegeven te kunnen instemmen met het plan.

### **8.2 Inspraak**

De facultatieve inspraakmogelijkheid wordt overgeslagen, omdat dit als een dubbeling wordt gezien met de wettelijke voorbereidingsprocedure van het bestemmingsplan. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging 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.

### 9.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan 'Meijel-Oost' heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro ter inzage gelegen van 16 maart 2018 tot en met 28 april 2018.





