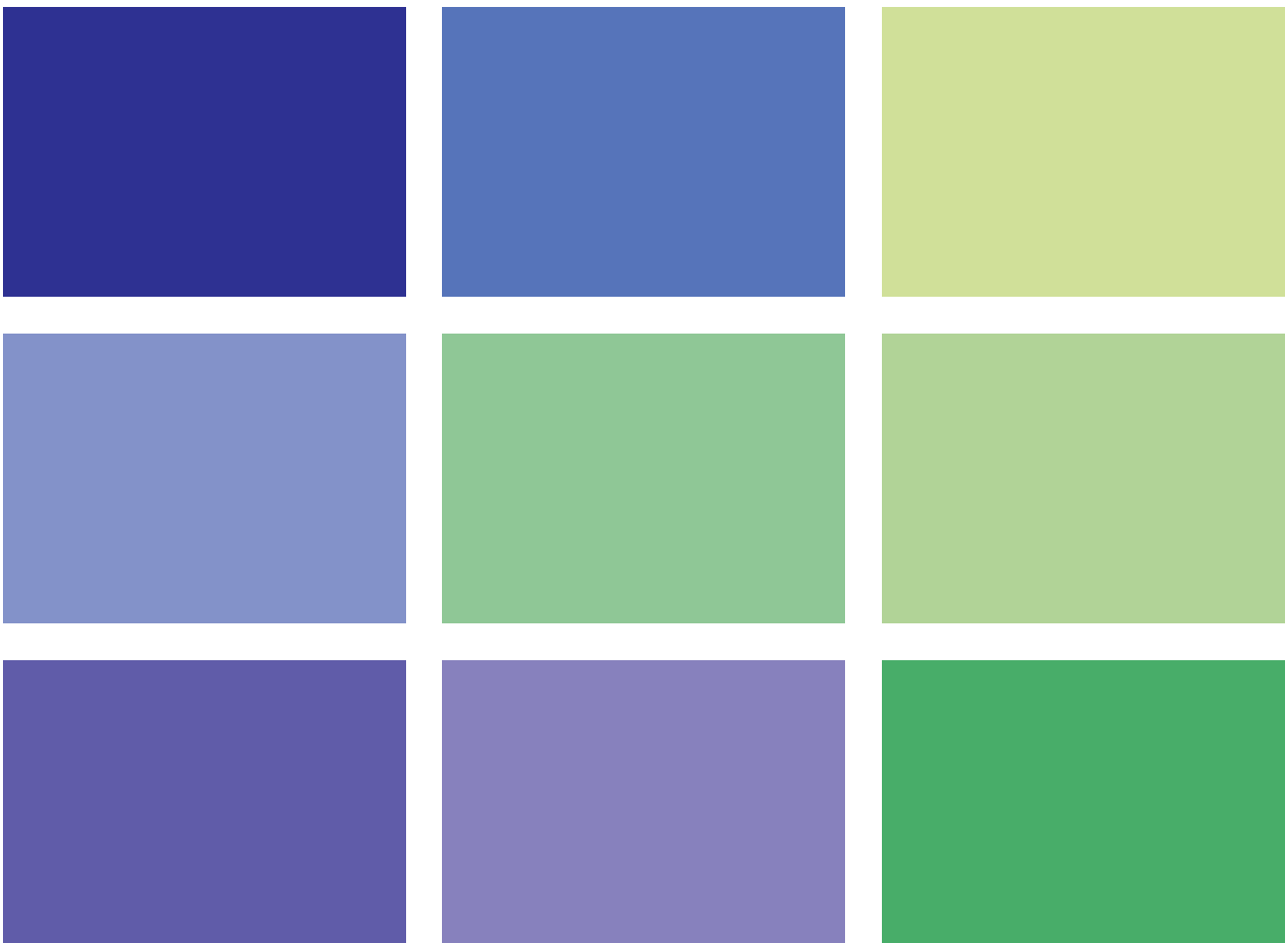


Wijzigingsplan  
Bouw 8 woningen Molenstraat 72, Meijel

Gemeente Peel en Maas





# Wijzigingsplan

## Bouw 8 woningen Molenstraat 72, Meijel

Gemeente Peel en Maas

**Toelichting**

Bijlagen

**Voorschriften**

Bijlage

**Plankaart**

Schaal 1:1.000

**Datum:**

september 2011

**Vastgesteld**

7 september 2011

**Projectgegevens:**

TOE03-VDNZ0004-01A

VOO03-VDNZ0004-01A

TEK03-VDNZ0004-01A

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.18940000BPL0017-

**CROONEN ADVISEURS**

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)



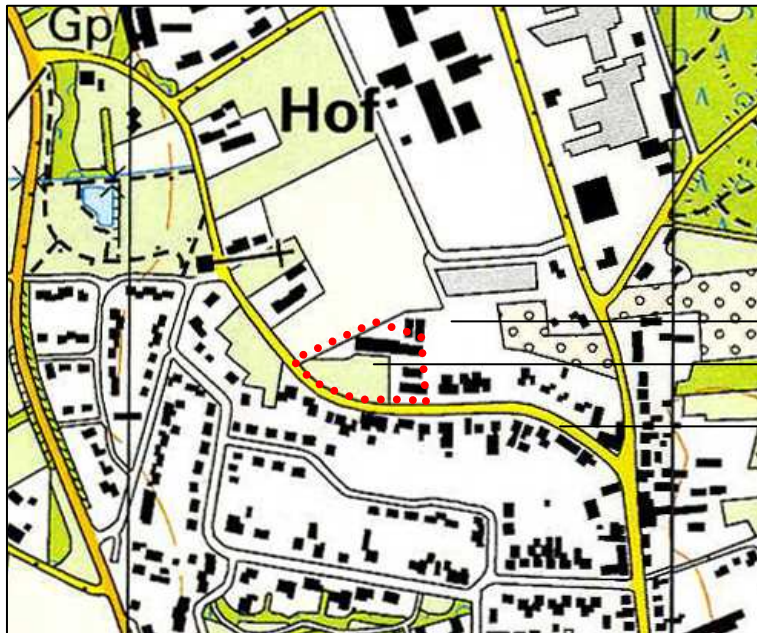
# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Inhoud van de toelichting	2
<b>2</b>	<b>Beschrijving bestaande situatie</b>	<b>3</b>
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Bebouwingstypologie	4
2.3	Ontsluiting	4
2.4	Groenvoorziening	4
2.5	Functionele structuur	5
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>7</b>
3.1	Nationaal en provinciaal beleid	7
3.2	Regionaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
3.4	Conclusie	10
<b>4</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
4.1	Doelstelling	11
4.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden	11
4.3	Planbeschrijving	11
<b>5</b>	<b>Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken</b>	<b>17</b>
5.1	Geluidhinder (Wet geluidhinder)	17
5.2	Hinderlijke bedrijvigheid	17
5.3	Bodemgesteldheid	19
5.4	Riolering en waterhuishouding	21
5.5	Kabels, leidingen en overige belemmeringen	22
5.6	Externe veiligheid	22
5.7	Luchtkwaliteit	22
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	23
5.9	Flora en fauna	25
5.10	Economische uitvoerbaarheid	26
<b>6</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>27</b>
6.1	Uitgangspunten plankaart en voorschriften	27
6.2	Beschrijving van de juridische regeling	27
<b>7</b>	<b>Procedure</b>	<b>29</b>



## **Bijlagen**

- 1 Verkennend bodemonderzoek, Geofox-Lexmond bv, september 2006
- 2 Nader bodemonderzoek, Geofox-Lexmond bv, 23 oktober 2006
- 3 Bodemgeschiktheidsverklaring, gemeente Meijel, 21 november 2006
- 4 Waterhuishoudkundig onderzoek, Geofox-Lexmond bv, januari 2007
- 5 Addendum waterhuishoudkundig onderzoek, Geofox-Lexmond bv, april 2011
- 6 Archeologisch vooronderzoek, Bilan, 29 augustus 2006
- 7 Inventariserend veldonderzoek (IVO), Bilan, 10 augustus 2007
- 8 Rapport Akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, september 2010
- 9 Vaststellingsbesluit Wijzigingsplan Bouw 8 woningen Molenstraat 72, Meijel



Bedrijventerrein

Planlocatie

Molenstraat



Planlocatie

Topografie en luchtfoto 'Molenstraat' en omgeving met globale aanduiding van de plangrens



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan betreft de ontwikkeling van 8 grondgebonden woningen op de locatie aan de Molenstraat 72 in Meijel, gemeente Peel en Maas. Het betreft acht vrijstaande woningen. De initiatiefnemer is daarnaast voornemens nog maximaal 5 woningen te realiseren in het noordelijke gedeelte van de locatie. Vanwege hinder met betrekking tot de noordelijk gelegen bedrijvigheid kunnen vooralsnog deze woningen niet worden gerealiseerd. Dit wordt nu nader verkend. Hiervoor wordt te zijner tijd een afzonderlijke procedure gevolgd.

De ontwikkeling van 8 woningen op de planlocatie is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Kern Meijel'. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in een adequate juridische regeling voor de realisatie van de beoogde woningen.

## 1.2 Plangebied

De planlocatie ligt aan de Molenstraat 72 aan de noordzijde van de kern Meijel, tussen de woonkern en het bedrijventerrein. De zuidgrens van de planlocatie wordt gevormd door de Molenstraat. Aan de oostzijde grenst de planlocatie aan het perceel van Molenstraat 70. De noordwestzijde grenst aan onbebouwde grond op de naastgelegen percelen.

De planlocatie was tot voor kort in gebruik ten behoeve van de agrarische functie van het betreffende perceel. De grond was deels bebouwd met een woonboerderij en grote schuren. Deze zijn reeds geamoveerd, zodat het gehele terrein nu bebouwingvrij is op de bestaande woonboerderij na.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gemeente Peel en Maas verleent haar medewerking aan dit plan door middel van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Meijel', dat door de Raad van de gemeente Meijel is vastgesteld op 4 april 2005 en door de Provincie Limburg is goedgekeurd op 26 juli 2005. Op 3 februari 2006 is een voorlopige voorziening getroffen en het plan is onherroepelijk geworden bij besluit van de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State op 25 oktober 2006.

De gronden, behorende tot de wijzigingsbevoegdheid, hebben de bestemming 'woondoeleinden 1'. De als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor open, halfopen, gesloten en gestapelde bebouwing. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, tenzij op de plankaart de aanduiding 'nieuwbouw woningen toegestaan' is aangegeven. Dit laatste is voor de planlocatie niet het geval.

Op de planlocatie is 'wijzigingsbevoegdheid 8' van toepassing. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om het gebied te wijzigen ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Detailhandel is niet toegestaan in de nieuwe woningen.
- Het plan mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- De woningbouw moet passen binnen het regionale volkshuisvestingsbeleid.
- Het plan moet inpasbaar zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.
- Rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit).
- Voordat aan deze wijzigingsbevoegdheid toepassing wordt gegeven, moet door middel van vooronderzoek inzicht zijn gegeven in de archeologische waarden van het gebied.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de gestelde voorwaarden. Er wordt aangetoond dat de realisatie van het initiatief mogelijk is.

#### **1.4 Inhoud van de toelichting**

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan het relevante beleid en wordt aangegeven hoe het initiatief zich verhoudt tot de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 3 wordt een analyse gegeven van de bestaande situatie. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke structuur, de bebouwingstypologie, de ontsluiting, de groenvoorzieningen, flora en fauna en archeologie en cultuurhistorie.

In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het wijzigingsplan genoemd. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de betreffende milieuaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 wordt de vertaling van het ontwerp in het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 7 tenslotte wordt beschreven welke procedurestappen er genomen/te nemen zijn ten aanzien van voorliggend plan.

## 2 Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Bestaande situatie

De planlocatie van dit wijzigingsplan kan worden getypeerd als een terrein dat bedoeld is voor agrarische doeleinden met een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing. Een groot deel van het terrein is onbebouwd en in gebruik als grasland. De planlocatie ligt aan de noordzijde van het historische bebouwingslint, de Molenstraat. De planlocatie grenst aan de noordzijde aan een bedrijventerrein, ten oosten en zuiden aan bestaande woonbebouwing en ten westen aan agrarische gronden.

De Molenstraat behoort tot de oude lintstructuur van Meijel. In de loop der tijd is het karakter van de Molenstraat sterk veranderd. Rond het jaar 1900 was de Molenstraat licht bebouwd en had de straat daardoor een sterke relatie met het omliggende landschap. Door de uitbreiding van Meijel en de aanleg van het bedrijventerrein is de Molenstraat geïsoleerd komen te liggen. Het karakter wordt voornamelijk bepaald door de woonbebouwing langs deze straat.



Ligging plangebied in relatie tot infrastructuur van de kern Meijel



Foto's Molenstraat en omgeving plangebied

## 2.2 Bebouwingstypologie

Aan de Molenstraat staan zowel vrijstaande als twee-aan-één-kapwoningen. In de omgeving van de planlocatie staan nog enkele (woon)boerderijen. De planlocatie ligt op de overgang van overwegend woonbebouwing naar een agrarisch karakter en bedrijventerrein. De jonge woonwijk ten zuiden van de planlocatie bestaat voornamelijk uit twee-aan-één-woningen en vrijstaande woningen. Het noordelijke deel van de woonwijk heeft een helder stratenpatroon. De wegen zijn relatief lang, maar worden onderbroken door een verspringing in de weg. De Molenstraat is als het ware opgenomen in de uitbreiding. De Molenstraat onderscheidt zich van de uitbreiding door het afbuigen van de weg en de bebouwing die daarop reageert.

De bebouwing aan de Molenstraat staat nagenoeg op gelijke afstand van de weg. Voor de woningen is in de meeste gevallen een voortuin aanwezig. In combinatie met het brede straatprofiel heeft dit een positieve bijdrage aan de verblijfskwaliteit.

## 2.3 Ontsluiting

De Molenstraat vormt een onderdeel van de hoofdontsluiting van Meijel. De Molenstraat leidt in noordelijke richting naar de Keulsebaan. De Keulsebaan vormt een verbinding naar de gemeente Deurne en de N279. In zuidelijke richting leidt de Molenstraat richting de Dorpsstraat, gelegen in het centrum van Meijel. De noordelijke uitbreidingswijk van Meijel wordt deels ontsloten op de Molenstraat om het verkeer naar de hiervoor genoemde richtingen te leiden.

Voor het langzaam verkeer zijn er geen speciale routes ter hoogte van de Molenstraat. Op de voetgangers na, maken de verkeersdeelnemers gebruik van dezelfde rijbaan. Voor voetgangers zijn er aan weerszijden van de weg voetpaden gesitueerd.

## 2.4 Groenvoorziening

Het groene karakter van de Molenstraat wordt voornamelijk gevormd door de particuliere voortuinen. De planlocatie zelf heeft deels een groen karakter door het grasland langs de Molenstraat en de aanwezigheid van bomen op het perceel. Ten westen van de planlocatie liggen agrarische gronden aan weerszijden van de Molenstraat.

Zoals eerder genoemd had de Molenstraat een sterke relatie met het achterliggende landschap. De zichtlijnen naar het buitengebied zijn door stedelijke ontwikkelingen (zoals het bedrijventerrein) verloren gegaan.

Op relatief korte afstand van de planlocatie ligt zowel ten noordoosten als ten zuidwesten een bosgebied.

## **2.5 Functionele structuur**

Naast een overwegende woonfunctie kent het gebied rondom de planlocatie enkele percelen waarop voornamelijk agrarische bedrijvigheid aanwezig is. De bedrijvigheid ligt voornamelijk ter hoogte van de Molenstraat en het Hof.

Aan de noordzijde van de planlocatie grenst een bedrijventerrein. Doordat een deel van de planlocatie onbebouwd is, resteert zicht op de bedrijfslocatie.



## 3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerende beleid op zowel rijksniveau als provinciaal en gemeentelijk niveau. Er is daarom een analyse uitgevoerd van de beleidsstukken die voor de ontwikkeling van het plangebied relevant zijn. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

### 3.1 Nationaal en provinciaal beleid

De ontwikkeling moet ten eerste passen binnen het nationaal en provinciaal beleid. In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006 borduurt hierop voort en geeft aan de verstedelijkingsopgave zoveel mogelijk binnen stedelijke gebieden te realiseren.

Het plangebied ligt, zoals aangegeven op de POL-kaart 'Perspectieven', binnen stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied betreft de realisatie van 8 grondgebonden woningen, waarmee verdichting plaatsvindt.



Contour kern Meijel met aanduiding plangebied

De Provincie Limburg heeft toelichtend bij de 'POL-herziening op onderdelen' de 'Atlas Werkcontouren Noord- en Midden-Limburg' opgesteld. Door het vaststellen van de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg' d.d. 24 juni 2005 is het contourenbeleid ingevoerd.

De gemeente hanteert bij dit contourenbeleid twee belangrijke en samenhangende instrumenten. Ten eerste betreft het een helder contourenbeleid waarbij stedelijke functies een plaats vinden in en rond bebouwingskernen. Ten tweede een voor-wat-hoort-wat-beginsel in het buitengebied dat de voorwaarden bepaalt voor het bouwen buiten de contour.

Voor iedere gemeente is een werkkaart opgesteld op basis van de vigerende bestemmingsplannen en een beschrijving van de provincie Limburg, de 'verbale contouren'. Op de werkkaart voor de voormalige gemeente Meijel valt het plangebied aan de Molenstraat binnen de contour (zie afbeelding contour kern Meijel vorige pagina). De voorgestelde ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van woningen. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van 'Atlas Werkcontouren Noord- en Midden-Limburg' dat binnen de contouren alleen 'stedelijke functies' plaatsvinden.

Bovenstaande beleidsanalyse wijst uit dat het voorgestane initiatief past binnen nationale en provinciale beleidsuitgangspunten.

### 3.2 Regionaal beleid

Begin 2011 is de door de regio Venlo (gemeente Beesel, gemeente Peel en Maas en gemeente Venlo) de 'Woonvisie Regio Venlo 2011-2015, op weg naar één complete woonregio' vastgesteld.

Door het gezamenlijk vaststellen van een actueel beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen op de regionale woningmarkt en de (toekomstige) vraagstukken en opgaven die zich hierbij aandienen, kan de regio hierop sturen. Daarnaast biedt de regionale woonvisie de mogelijkheid om gemeentelijk woonbeleid, inclusief hieruit voortvloeiende bouwprogramma's, op elkaar af te stemmen.

In onderstaande tabel zijn de woonopgaven 2010-2019 opgenomen en het antwoord daarop:

<b>De regionale woonopgaven</b>	<b>De 8 speerpunten van de woonvisie</b>
— Bestaande woningvoorraad: aanpassen en verduurzamen	1. Regionale innovatiekracht uit zich in (ver)bouwplannen
— Nieuwbouw die iets toevoegt	2. Wonen faciliteert de regionale ambities
— Omslag maken van aanbod naar vraagmarkt	3. Werken aan één complete woonregio
— Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit	4. Aandacht voor de hulp- en zorgvragende woonconsument
	5. De woonconsument staat centraal



— Duurzame kwaliteit is leidend	6. Tijd is rijp om de regionale meerwaarde echt te benutten 7. Regionale slagkracht vergroten 8. Van visie naar enveloppen met inhoud
---------------------------------	---

### 3.3 Gemeentelijk beleid

Relevant gemeentelijk beleid is de Structuurvisie Meijel (2006). Het doel van de Structuurvisie Meijel is het tot stand brengen van een duurzame ruimtelijke visie voor de komende 10-15 jaar. De visie moet duurzame waarden binnen de gemeente vastleggen en heldere strategieën ontwikkelen voor behoud, beheer, versterking, herstructurering en revitalisering alsmede voor ontwikkeling en transformatie. De structuurvisie Meijel is vastgesteld door de gemeenteraad op 10 april 2006.

De opzet van de Structuurvisie bestaat uit twee belangrijke stappen. Een analysefase waarin de uitgangspunten worden beschreven en een visiefase waarin de ruimtelijke koers wordt geformuleerd. De analyse van de bestaande situatie vormt een belangrijke bouwsteen voor de uiteindelijke visie.

Het karakter van de gemeente, de aanwezige waarden en het bestaande beleid (zoals onder andere aangegeven in het POL en het Reconstructieplan) zijn tenslotte sturend voor wat er de komende jaren mogelijk is. Binnen de Structuurvisie gebeurt dit volgens de zogenaamde lagenbenadering.

De woonvisie Peel en Maas is op 25 januari 2011 vastgesteld. De natuurlijke behoefte voor Meijel is berekend op 200 woningen voor de komende 10 jaar. Daarnaast wordt een aanvullende behoefte opgenomen van 100 woningen voor de instroom vanuit Brabant. In totaliteit komt Meijel daarmee op een woningbehoefte van 300 woningen voor de komende 10 jaar.

- 10% van de nieuwbouw is bestemd voor starters (30 woningen);
- 50% voor doorstromers (150 woningen);
- 40% voor senioren en zorgvragers (120 woningen);

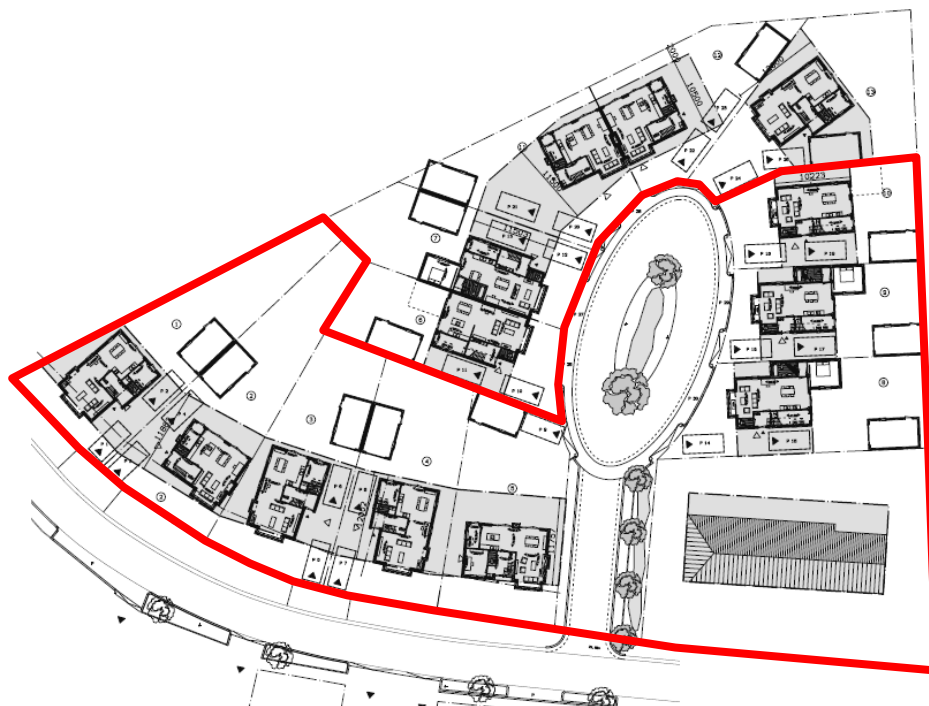
Deze percentages zijn per kern bedoeld. Dus niet per bouwplan.

Het ruimtelijk woonbeleid van Meijel richt zich op het versterken van attractief wonen, onder andere door de bouw van voldoende woningen voor starters en ouderen en de bouw van ruime woningen voor kapitaalkrachtigen uit de steden rondom Meijel. Het bieden van een goede kwaliteit van de woning (architectuur/beeldkwaliteit) en haar omgeving (stedenbouw en landschapsontwerp) vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Voor de realisatie van het programma voor wonen kiest de gemeente voor de verdere ontwikkeling van de verstedelijking door de realisatie van het eigen woningbouwprogramma via een mix van inbreiding, herstructurering en uitbreiding. Deze drie vormen zullen, uit het oogpunt van haalbaarheid en de wens te komen tot een gedifferentieerd aanbod, de komende jaren veelal samengaan.

De te verwachten woningbehoefte voor de komende 10 jaar is zoals beschreven geraamd op 200 woningen in diverse marktsegmenten, te vermeerderen met 100 extra woningen als gevolg van instroom vanuit Brabant. Het voorgestane initiatief draagt bij aan een deel van de invulling van deze woningbehoefte en is in het woningbouwprogrammering voor Meijel opgenomen.

### 3.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingswijziging voldoet aan het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid.



Indicatieve verkaveling (bron: Beelen cs architecten 6 april 2011)  
In rood woningen binnen dit bestemmingsplan

## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Doelstelling

Door de voormalige gemeente Meijel is de planlocatie 'Molenstraat 72' aangewezen als zijnde geschikt voor de ontwikkeling van een woonlocatie. Destijds is een afweging gemaakt van de haalbaarheid van het plan en zijn er randvoorwaarden opgesteld waaraan een nieuwe ontwikkeling dient te voldoen. De locatie is als zodanig opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Meijel'.

### 4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden

Het voorgestane plan in dit bestemmingsplan omvat 8 grondgebonden woningen. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens nog maximaal 5 extra grondgebonden woningen te realiseren (zie naaststaande afbeelding). Bij de ontwikkeling van het plan 'Molenstraat 72' staat een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden centraal. Deze randvoorwaarden zijn ontstaan uit overleg tussen gemeente en initiatiefnemer en vormen het ruimtelijk kader waarbinnen de ontwikkeling wordt gerealiseerd. In de navolgende paragrafen wordt beschreven hoe met onderstaande randvoorwaarden is rekening gehouden.

- Het bebouwingslint aan de Molenstraat dient binnen de planlocatie doorgezet te worden.
- Het zicht vanaf de Molenstraat naar het bedrijventerrein achter de planlocatie dient beperkt te worden.
- De ruimtelijke uitstraling van de planlocatie dient opgevaardeerd te worden.
- Het plan mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken. Het parkeren dient binnen de planlocatie te worden opgelost.

### 4.3 Planbeschrijving

#### 4.3.1 Hoofdopzet

Bij het inrichtingsvoorstel is rekening gehouden met:

- de bestaande woonboerderij binnen de planlocatie;
- de ligging van de planlocatie aan het bestaande bebouwingslint van de Molenstraat;
- de karakteristiek van de bebouwing aan de Molenstraat en de directe omgeving;
- een ruime toegangsweg tot het binnenterrein;
- de afwikkeling van de parkeerbehoefte binnen de planlocatie;
- het optimaal benutten van de beschikbare ruimte.

In het inrichtingsvoorstel is ernaar gestreefd een dorpse invulling aan de locatie te geven, die inspeelt op het karakter van Meijel.

Dit wordt bewerkstelligd door de ruime kavels, de typologie (vooral vrijstaande woningen) en morfologie van de bebouwing.

De Molenstraat wordt gezien als de belangrijkste structuurdrager van het plangebied. De nieuwbouwwoningen aan de Molenstraat zetten het bestaande bebouwingslint door. Door een ruime toegangsweg naar het binnenterrein liggen de woningen in het zicht vanaf de Molenstraat.

De parkeerbehoefte wordt grotendeels opgevangen op eigen terrein. Alle woningen hebben een parkeergarage op eigen perceel. Op eigen terrein dienen daarnaast minimaal twee opstelplaatsen (parkeerplaatsen) voor een auto te worden gerealiseerd met een oppervlakte van minimaal 12,5 m<sup>2</sup> per opstelplaats. Centraal op het binnenterrein worden ook openbare parkeerplaatsen gerealiseerd om de behoefte aan bezoekersparkeren op te vangen. In paragraaf 4.3.6 wordt nader ingegaan op de parkeerbalans.

Door de ruime kavels kan er op eigen perceel een bijdrage geleverd worden aan het groene karakter van de Molenstraat. Daarnaast kent het inrichtingsplan een gecombineerde invulling van groen en waterberging in de vorm van wadi's. Door de voorgenomen inrichting blijft het zicht op het achtergelegen bedrijventerrein bestaan. De bestaande bomen direct aan de toegangsweg en de toevoeging van beplanting op het binnenterrein beperken op termijn het zicht op het bedrijventerrein vanaf de Molenstraat. In paragraaf 4.3.4 wordt nader ingegaan op de groenstructuur.

Aan de noordzijde van het plangebied is een perceel gelegen, dat als speelveld wordt ingericht. Zoals eerder vermeld is de initiatiefnemer nog steeds voornemens om daar ook woningen te realiseren. Omdat nog niet alle aspecten van het milieuhygiënische aspect ten aanzien hinderlijke bedrijvigheid helemaal zijn onderzocht zal in een later stadium worden bezien of hier ook een mogelijkheid is om woningen te realiseren. Vooralsnog is dit perceel niet in voorliggend wijzigingsplan opgenomen en wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

#### **4.3.2 Relatie met de omgeving**

De planlocatie ligt in het verlengde van de bebouwing aan de Molenstraat. Langs de Molenstraat staat relatief jonge bebouwing, afgezien van de bestaande woonboerderij binnen de planlocatie. Met het inrichtingsvoorstel wordt rekening gehouden met de bestaande bebouwing in de directe omgeving. De bebouwing langs de Molenstraat staat nagenoeg op dezelfde rooilijn. Bij de inrichting van de planlocatie wordt de rooilijn van de bestaande bebouwing doorgetrokken en volgt parallel het afbuigen van de weg. De woningen worden met afwisselend met de langsgevel en de kopgevel naar de weg gesitueerd, om aan te sluiten op de kenmerkende oriëntering van woningen aan de Molenstraat.

De Molenstraat vormt een overgang tussen het stedelijke gebied naar het landelijke gebied. De te realiseren woningen langs de Molenstraat worden gesitueerd op ruime kavels, waardoor een geleidelijke overgang ontstaat naar het buitengebied.

#### **4.3.3 Bebouwingsstructuur**

De bebouwing wordt op nagenoeg gelijke afstand van de weg geplaatst als de bebouwing aan de noordzijde van de Molenstraat. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap en komen daardoor overeen met de bouwhoogte van de bestaande bebouwing aan de Molenstraat.

Achter de te realiseren woningen aan de Molenstraat wordt een binnenterrein gesitueerd met daaraan drie vrijstaande woningen (en later mogelijk nog maximaal 5 extra). Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De woningen worden met de kopgevel naar het binnenterrein gesitueerd.

Door de combinatie van de gevarieerde geveloriëntatie ten opzichte van de weg en het type woning dat gebouwd wordt, ontstaat er een geleidelijke overgang van een relatief intensief bebouwd gebied ten oosten van het plangebied naar een gebied met een lagere bebouwingsdichtheid ten westen van het plangebied.

De woonboerderij aan de zuidoostkant van de planlocatie is reeds bestaand en op een vanzelfsprekende manier in het ontwerp opgenomen.

#### **4.3.4 Groenstructuur**

Het groene karakter van de Molenstraat wordt grotendeels bepaald door de voortuinen van de bestaande bebouwing. Bij de inrichting van de planlocatie is voor de woningen aan de Molenstraat een grote voortuin aanwezig. Langs de rijbaan wordt de bestaande berm behouden, waardoor visueel de groene ruimte groter wordt. De berm wordt op een vijftal plaatsen onderbroken voor de toegang tot de percelen.

Op het binnenterrein zorgt beplanting voor het afschermen van de achterzijde van de nieuwbouwwoningen aan de Molenstraat. Bij het centraal gelegen binnenterrein wordt een groene waterberging gerealiseerd (wadi).

Het perceel van de bestaande woonboerderij zal worden afgeschermd door een groenzone. Deze groenzone zorgt voor een duidelijke entree van het binnenterrein.

#### **4.3.5 Architectuur**

Er wordt gestreefd naar een dorpsse, eigentijdse, niet-historiserende architectuur met een ingetogen, sobere vormgeving en materiaalgebruik. Het streefbeeld is een terughoudende modernistische vormgeving in combinatie met traditionele materialen. Gezien het dorpsbeeld kan er met de steilheid en richtingen van de daken worden gevarieerd.

#### 4.3.6 Wegenstructuur en parkeren

De planlocatie is alleen bereikbaar vanaf de Molenstraat. De vijf vrijstaande woningen, die aan de Molenstraat liggen, hebben aan dezelfde straat de toegang tot het perceel. Voor de woningen op het binnenterrein wordt een dwarsverbinding gemaakt op de Molenstraat. De woningen worden ontsloten via het binnenterrein, dat in verbinding staat met de Molenstraat. De toegang tot het binnenterrein wordt gevormd door een brede en met bomen begeleide entree.

Er worden geen speciale voorzieningen aangelegd voor het langzaam verkeer. Het wegprofiel is zodanig ingericht dat alle verkeersstromen van dezelfde rijbaan gebruik maken.

De parkeerbehoefte voor de bewoners wordt afgewikkeld op de eigen erf doordat twee parkeerplaatsen per perceel zijn opgenomen. Extra behoefte aan bezoekersparkeren wordt geregeld op het binnenterrein, dat in het oostelijk deel van het plangebied wordt gerealiseerd. De geparkeerde auto's worden zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de Molenstraat onttrokken.

De gemeente houdt voor de voorgenomen woningen een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning aan. Dit betekent dat er door de beoogde realisatie van 8 woningen een parkeerbehoefte ontstaat van  $8 \times 1,7 = 13,6$  parkeerplaatsen. In het inrichtingsplan wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen achter elkaar op de oprit met een grootte van ieder 12,5 m<sup>2</sup>. Vanwege de auto's achter elkaar dient een toerekeningsfactor van 1,3 te worden toegepast. Daardoor zijn  $8 \times 1,3 = 10,4$  parkeerplaatsen bij de woningen beschikbaar.

In de openbare ruimte dienen dus nog  $13,6 - 10,4 = 3,2$  parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Er worden 5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd, dus dit voldoet ruimschoots.

De toe te voegen woningen hebben slechts een marginale verkeersaantrekkende werking, waarbij het aantal extra verplaatsingen door motorvoertuigen het bestaande wegennetwerk nauwelijks verder belasten. Er zijn derhalve geen aanpassingen aan de bestaande gebiedsontsluitingsstructuur benodigd.

#### 4.3.7 Inrichting openbaar gebied

De openbare ruimte is een belangrijke component om de gewenste beeldkwaliteit van de planlocatie te realiseren. In het inrichtingsvoorstel wordt de openbare ruimte met name gevormd door:

- de toegang naar het binnenterrein dat gekenmerkt wordt door een breed straatprofiel;
- de parkeerplaatsen centraal op het binnenterrein. De parkeerplaatsen zijn bedoeld om de overige parkeerbehoefte op te vangen en zijn door iedere bezoeker te gebruiken;
- de groene waterberging centraal op het binnenterrein;

- de groenzone ten westen van de bestaande woonboerderij. Deze groenzone zorgt voor een volwaardige groene entree van het binnenterrein en voor een afscherming van de weg ten opzichte van de woonboerderij.

#### 4.3.8 Sociale en fysieke veiligheid

Ter verhoging van het algemene gevoel van veiligheid is het creëren van een hoogwaardig woon- en leefmilieu binnen de planlocatie een belangrijke doelstelling. De algemene uitgangspunten voor een sociaal veilige omgeving en de wijze waarop hiermee in het plan rekening mee is gehouden zijn:

- Informeel toezicht: door de oriëntatie van de woningen op de openbare ruimte en de open opzet van het plan wordt een grote mate van toezicht bereikt.
- Zichtbaarheid, overzichtelijkheid en duidelijkheid: bij de inrichting van het gebied is gekozen voor een ruime opzet. De openbare ruimte is open en kent geen 'achteraf' stukken. Daarnaast is er geen dichte begroeiing aanwezig of voorgenomen.
- Betrokkenheid en attractiviteit: het voorgestane initiatief betreft een kleinschalige uitbreiding, waarbij de inrichting zorgt voor een grote samenhang tussen de opgenomen bebouwing.
- Bereikbaarheid: de woningen worden direct ontsloten op de Molenstraat.

#### 4.3.9 Cradle to Cradle

De gemeente Peel en Maas stimuleert het Cradle to Cradle principe. De gemeente heeft hiervoor de volgende criteria opgesteld:

- Materiaal: streven naar 100% toepassen van materialen die in een biologische of technische kringloop passen.
  - Afval: door slim ontwerpen en organiseren zoveel mogelijk afval tijdens de bouwfase voorkomen en streven naar 100% hergebruik van het ontstane bouwafval.
  - Energie: netto energieleverend.
  - Lucht: bijdrage aan verbetering luchtkwaliteit, zowel binnen- als buitenlucht.
- Deze aspecten zullen tijdens de het ontwerp van de woningen in acht genomen worden.*
- Bodem: schoner dan vóór gebruik.
  - Water: de af te voeren waterstromen (leiding- en regenwater) zijn schoner dan vóór gebruik.

*De bodem zal voor de ontwikkeling gesaneerd worden waarmee de bodem schoner zal zijn voor de ontwikkeling. Door de sanering van de aanwezige bodemvervuiling zal ook het grondwater straks schoner zijn. Er is daarnaast een waterhuishoudkundig plan opgesteld waarin de wijze waarop de waterstromen worden gescheiden en het hemelwater wordt geïnfiltreerd zijn opgenomen. (zie ook paragraaf 5.3 en 5.4)*

- Omgeving: nieuwe impulsen volgen voor een mooiere omgeving.

*De omgeving krijgt een nieuwe impuls doordat door de sloop van een aantal grote stallen (reeds plaatsgevonden) er een uitzicht is ontstaan op de grote bedrijfsloodsen van het achter gelegen bedrijventerrein.*

*De nieuwe ontwikkeling vult de braakliggende locatie in en zorgt voor een nieuwe mooiere woonomgeving binnen het oude bebouwingslint.*

— Sociale aspecten: prestaties koper op sociaal vlak.

Bij de totstandkoming van voorliggend initiatief zijn bovenstaande criteria in acht genomen. Deze zijn waar mogelijk verwerkt in het ontwerp voor de inrichting van het gebied en de milieuhygiënische verantwoording van het initiatief.



## 5 Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken

### 5.1 Geluidhinder (Wet geluidhinder)

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaai, spoorweglawaaï en/of industrielawaai.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt. Deze bebouwing ligt binnen de geluidzone van de Banmolen.

Om de geluidbelasting op de gevels van de voorgenomen geluidsgevoelige bebouwing te berekenen is in september 2010 door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï opgesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Banmolen, de geluidsgevoelige bebouwing ter plaatse voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er hoeft in het kader van de Wet geluidhinder geen ontheffing van de voorkeursgrenswaarde aangevraagd te worden.

Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij dit wijzigingsplan.

### 5.2 Hinderlijke bedrijvigheid

#### 5.2.1 Agrarische bedrijven

Ten noorden van Meijel liggen enkele agrarische bedrijven. Deze bedrijven veroorzaken stankhinder, welke vertaald is in hindercirkels. Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan valt niet binnen de individuele stankruimte (cirkel) van deze agrarische bedrijven.

#### 5.2.2 Overige bedrijven

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen, en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNGpublicatie "Bedrijven en Milieuzonering" editie 2009. Hierin wordt onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven. Om te bepalen of een ontwikkeling plaats kan vinden binnen bepaalde afstand van een bedrijventerrein dient een stappenplan te worden doorlopen. Als eerste dient er een toetsing aan de richtafstanden plaats te vinden. Indien de eerste stap niet toereikend is, is een geluidonderzoek noodzakelijk

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein De Wielen, welke zich bevindt aan de achterzijde van het plangebied.

Op lokale bedrijventerreinen zijn op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan. Op en in de nabijheid van bedrijventerrein 'De Wielen' zijn echter reeds burgerwoningen gelegen. Voor enkele delen, met name aan de zuid(oost- en west)rand van het bedrijventerrein, is derhalve in het betreffende bestemmingsplan 'bedrijf tot en met categorie 2' opgenomen. Hier mogen dus geen bedrijven met een hogere milieucategorie zich vestigen.

De omgeving ter plaatse van het plangebied kan zowel worden aangemerkt als de overgang van omgevingstype "rustige woonwijk"

In onderstaande tabel zijn voor deze milieucategorieën de richtafstanden per omgevingstype opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Direct achter het plangebied zijn de volgende bedrijven gevestigd:

Naam bedrijf	Milieucategorie bedrijf op het (de) betreffende kavel(s)	Maximale toelaatbare categorie op het (de) betreffende kavel(s) volgens bestemmingsplan
Bedrijfsverzamelgebouw Banmolen 1-13	2	2
My Way Banmolen 15	2	2
Mennen Keukens Banmolen 17	3.2 *	2

\* Uit akoestisch onderzoek ten behoeve van de milieuvergunning in 2006 (HMB-groep, 12 mei 2005, kenmerk 05-0369-22) blijkt echter dat de geluidbelasting van Mennen Keukens in de richting van het plangebied dusdanig laag is dat het bedrijf ten aanzien van geluidhinder aangemerkt kan worden als een categorie 2 bedrijf.

De overige bedrijven, waaronder Garagebedrijf Van Meijel (Molenstraat 33) en Bureau Slim -Ontwerp- en regelburo (Molenstraat 47), zijn gelegen op ruime afstand (minimaal 50 meter) van het plangebied en voldoen ruimschoots aan bijbehorende richtafstanden uit de VNG-publicatie.

Op basis van beoordeling volgens de stap 1 van de VNG-publicatie kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

In de omgeving van het plangebied zijn alleen categorie 2 (of daaraan gelijk te stellen) bedrijven aanwezig. Voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' betekent dit dat de minimale afstand van de perceelsgrens van het dichtstbijzijnde bedrijf tot de grens van een bouwvlak voor een hoofdgebouw binnen de planlocatie niet minder dan 30 meter mag bedragen. De hoofdgebouwen binnen het plangebied worden alle op meer dan 30 meter gebouwd van een bedrijfskavel waarop in het betreffende bestemmingsplan 'bedrijf tot en met categorie 2' is toegestaan.

Aan de hand van bovenstaande onderbouwing kan geconcludeerd worden dat er geen hinderlijke bedrijvigheid aanwezig is welke een belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

## **5.3 Bodemgesteldheid**

### **5.3.1 Verkennend bodemonderzoek**

In september 2006 is door Geofox-Lexmond bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie. Dit onderzoek is als separate bijlage toegevoegd aan voorliggend wijzigingsplan. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen beschreven.

Tijdens het zintuiglijk onderzoek zijn in de bovengrond van het noordelijke terreindeel plaatselijk brokken baksteen en bijmengingen met puin aangetroffen. Op één plaats zijn in de ondergrond brokken baksteen en brokken puin aangetroffen. In de moestuin is een boring gestuit op een diepte van 1 m–mv. Vanaf 0,6 m–mv is hier een verhardingslaag aanwezig, bestaande uit brokken baksteen en beton.

In de bovengrond is op één plaats een sterke verontreiniging met zink geconstateerd. Verder zijn hooguit lichte verontreinigingen met zware metalen aangetoond, in zowel de boven- als de ondergrond. Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Gezien de aanwezigheid van een sterke verontreiniging met zink in de bovengrond, is het terrein niet zonder meer geschikt voor het voorgenomen gebruik. Om dit te kunnen bepalen is het noodzakelijk een nader onderzoek uit te voeren om de mate en omvang van de bodemverontreiniging te bepalen.

Door de sterke verontreiniging met zink zal voor het terrein(deel) tevens niet zonder meer een bouwvergunning worden afgegeven. Op basis van de Wet bodembescherming bestaat er een noodzaak voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek. Geadviseerd wordt een dergelijk onderzoek uit te laten voeren waarbij op basis van de mate en omvang van de verontreiniging wordt vastgesteld of voor de bodemverontreiniging een saneringsplicht geldt.

### **5.3.2 Nader bodemonderzoek**

Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek is op 23 oktober 2006 door Geofox-Lexmond bv een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage toegevoegd aan voorliggend wijzigingsplan.

De bovengrond van het terrein is op één plaats sterk verontreinigd met zink. Het betreft een verontreiniging met een geringe omvang. Deze verontreiniging bevindt zich in het noordoosten van het plangebied, ter plaatse van boorpunt 113, zoals is aangegeven op de situatieschets bij het nader bodemonderzoek (bijlage bij deze toelichting).

Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Gezien de mate en de omvang van de verontreiniging met zink zijn er geen beperkingen aan het gebruik van het terrein. Wel dient de sterke verontreiniging met zink te worden verwijderd zodra het terrein ontwikkeld wordt. Daarnaast wordt geadviseerd om voor het bouwrijp maken de resten baksteen, puin en beton te verwijderen.

### **5.3.3 Bodemgeschiktheidsverklaring**

De voormalige gemeente Meijel heeft op basis van het verkennend en nader bodemonderzoek op 21 november 2006 een bodemgeschiktheidsverklaring onder voorwaarden afgegeven voor de percelen die kadastraal bekend staan als sectie F, nummers 138, 139 en 140. De belangrijkste voorwaarde is dat de 20 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond onder toezicht van een medewerker van de gemeente Peel en Maas ontgraven en afgevoerd dient te worden naar een erkend grondverwerkingsbedrijf.

De bodemgeschiktheidsverklaring met daarin de voorwaarden is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Het gestelde in de bodemgeschiktheidsverklaring over de aanwezigheid van zwerfasbest op het terrein, is onjuist. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat er van zwerfasbest geen sprake is.

### **5.3.4 Conclusie bodemsituatie**

In de voorgaande paragrafen zijn de belangrijkste bevindingen ten aanzien van de bodemgesteldheid beschreven.

De conclusie uit de diverse onderzoeken is dat er een lokale bron van verontreiniging (zink) is geconstateerd, die voor de in voorliggend wijzigingsplan mogelijk gemaakte functies geen beperkingen betekent, maar deze wel bij ontwikkeling van het terrein moet worden verwijderd.

#### **5.4 Riolering en waterhuishouding**

Van september 2006 tot januari 2007 is door Geofox-Lexmond bv een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd voor de betreffende locatie. Dit onderzoek inclusief de waterparagraaf is als separate bijlage toegevoegd aan deze toelichting. In de waterparagraaf is vermeld wat de huidige situatie van het plangebied is met betrekking tot de waterhuishouding.

Voor de realisatie van de ontwikkeling is gekeken naar de (on)mogelijkheden met betrekking tot de verwerking van hemelwater en de kans op (grond)wateroverlast. Tot slot is een voorstel gedaan voor de waterhuishoudkundige invulling van het plan. Bij het ontwerp voor de nieuwe inrichting van het plangebied is het waterhuishoudkundig onderzoek in acht genomen.

Ten aanzien van de geplande inrichting van het hemelwatersysteem heeft, ten opzichte van de uitgangssituatie in 2006 een wijziging plaatsgevonden. Volgens de gewijzigde stedenbouwkundige inrichting zal de berging en infiltratie van het hemelwater dat op inritten en in het openbaar gebied (toegangsweg en parkeerplaatsen) valt nu plaatsvinden door middel van een wadi met lavapakket. Het hemelwater dat op de overige verharde oppervlakken valt (daken, verharde gedeelten van erven) wordt op eigen perceel in de bodem geïnfiltreerd. Daarnaast zullen ten opzichte van het oorspronkelijke plan maximaal 5 woningen extra worden ontwikkeld in het noorden van de locatie.

In april 2011 is op basis van bovenstaande gewijzigde uitgangspunten een addendum bij de rapportage van 2006 opgesteld. Dit addendum is als bijlage toegevoegd. Doel van dit addendum is om aan te tonen dat, ook met de wijziging van de inrichting van het hemelwatersysteem, nog voldaan wordt aan de eisen en randvoorwaarden van het waterschap en de gemeente zoals vastgelegd in het waterhuishoudkundig onderzoek van 2006.

#### **Conclusie**

De gewijzigde uitgangspunten hebben niet geleid tot een noodzakelijke aanpassing van het waterhuishoudkundig plan. Met de in de stedenbouwkundige inrichting opgenomen maatregelen wordt voldaan aan de gestelde eisen.

## 5.5 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Met behulp van de risicokaart van de provincie en een KLIC-melding voor het plangebied is vastgesteld dat er binnen de planlocatie geen kabels en leidingen aanwezig zijn die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkelingen binnen de planlocatie. Binnen de planlocatie is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

## 5.6 Externe veiligheid

### 5.6.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen

De planlocatie 'Molenstraat 72' ligt niet binnen de zone van een lpg-installatie of een lpg-tankstation.

Ook is er in de omgeving van de planlocatie geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen (Bevi).

### 5.6.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

In 2003 is, in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat, Adviesdienst Verkeer en Vervoer, een herziene versie van de 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' uitgebracht. Deze risicoatlas biedt onder meer gemeenten de mogelijkheid na te gaan of er binnen hun grondgebied aandachtspunten zijn met betrekking tot externe veiligheid. Dit aspect wordt voor wat betreft het wegtransport bepaald door het vervoer van gevaarlijke (brandbare of toxische) gassen of vloeistoffen.

Bij het onderzoek zijn tabellen gevoegd waarin 'aandachtspunten' en 'bijna-aandachtspunten' voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico zijn aangegeven. In geen van deze lijsten komt het onderhavige wegvak voor.

Op de wegen in de omgeving van de planlocatie zijn geen routeplichtige voertuigen toegestaan.

Daarmee kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen initiatief niet strijdig is met de geldende risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

## 5.7 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- a een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- b ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;

- c een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- d een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 8 woningen. Deze ontwikkeling valt aan te merken als een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 8 woningen en is daarom niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen ondervonden.

## **5.8 Archeologie en cultuurhistorie**

Bij plannen voor in- en uitbreiding (woningbouw, bedrijventerreinen en dergelijke) of vervangende nieuwbouw dient men rekening te houden met archeologische waarden en cultuurhistorie.

Gezien het feit dat Meijel op de scheiding van Noord-Brabant en Limburg ligt, zijn hiervoor de cultuurhistorische waardenkaarten van beide provincies geraadpleegd.

### **5.8.1 Archeologie**

De planlocatie bevindt zich op gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Meijel lag op de enige begaanbare route door de Peel, naar alle waarschijnlijkheid ook al in de Romeinse tijd. Uit geschriften uit 1325 en 1365 blijkt dat het belangrijkste gebied van Meijel tegen de grens met Deurne lag, ter hoogte van de Sint Wilbersput. De Sint Wilbersput ligt ten noorden en op korte afstand van de planlocatie.

Ten noorden van Meijel hebben de gronden een middelhoge tot hoge archeologische waarde. Ten oosten van de planlocatie ligt op korte afstand de grens met gronden die een lagere archeologische verwachtingswaarde hebben.

### 5.8.2 Cultuurhistorie

De planlocatie ligt aan de Molenstraat, die al bestond voor 1806. De gronden rondom de Molenstraat zijn enkeerdgronden, gronden die door eeuwenlange (plaggen)bemesting en beploeging zijn opgehoogd. Deze gronden liggen in de buurt van de woonbebouwing en vormen als het ware een rug in het landschap. Een bijkomend voordeel is dat door de ophoging eventuele archeologische resten behoed zijn gebleven voor de moderne landbouwmachines.

Ten noordwesten van Meijel ligt het natuurpark de Grootte Peel. Dit natuurpark heeft een hoge geografische waarde. De landbouwgronden ten noordoosten van Meijel hebben een redelijk hoge historische geografie.

Deze gronden hebben een blokverkaveling waarbij de percelen zijn omgeven door sloten. Deze ontginningen hebben plaatsgevonden in den periode 1928 en 1941.

Ter hoogte van de planlocatie liggen geen monumenten. Het dichtstbijzijnde cultuurhistorisch element is de kapel die ten noordwesten van de planlocatie ligt.

### 5.8.3 Archeologisch vooronderzoek

Uit Archeologisch vooronderzoek (als separate bijlage toegevoegd), verricht door Bilan d.d. 29 augustus 2006, is gebleken dat in het plangebied een cultuurdek aanwezig is met een minimale dikte van 60 cm. De onderste lagen van dit cultuurdek bleken lichter van kleur en minder humeus te zijn waardoor de A-horizont een typische profielopbouw vertoont van een esdek. De aanwezigheid van een esdek heeft gunstige bewaaromstandigheden gecreëerd voor het onderliggende bodemarchief en dus mogelijke archeologische waarden. In de helft van de boringen bleek nog een intact podzolprofiel bewaard gebleven.

Eén van deze boringen leverde aan de basis van dit esdek een laatmiddeleeuwse vondst op. Het is niet duidelijk of deze vondst wijst op een vindplaats in of nabij het plangebied of door bemesting in het plangebied is terechtgekomen. In ieder geval blijkt dat het plangebied reeds vanaf de late Middeleeuwen B in cultuur is gebracht.

Voor het plangebied blijft een hoge archeologische verwachting bestaan op basis van de volgende resultaten.

- de aanwezigheid van een dik esdek in het plangebied dat mogelijke archeologische waarden tegen bodemingrepen heeft beschermd;
- de vondst van een scherf uit de late Middeleeuwen B die:
  - a ofwel wijst op een vindplaats in of nabij het plangebied;
  - b ofwel duidt op het in cultuur brengen van het plangebied in de late Middeleeuwen B;
- de gaafheid van het bodemprofiel.

Het is algemeen bekend dat esdekken nederzettingen en grafvelden hebben afgedekt uit de periode late prehistorie tot de late Middeleeuwen A.



Op basis van deze resultaten en bevindingen wordt vervolgonderzoek door middel van proefsleuven aanbevolen.

#### **5.8.4 Inventariserend veldonderzoek**

Op 10 augustus 2007 is door Bilan een rapportage uitgebracht van het 'inventariserend veldonderzoek (IVO) waarderende fase door middel van proefsleuven' ten behoeve van het hier voorgestane wijzigingsplan aan de Molenstraat 72 in de gemeente Meijel (Limburg). Dit onderzoek is als separate bijlage toegevoegd aan voorliggend wijzigingsplan.

Tijdens het veldonderzoek werden vier proefsleuven aangelegd met een totale oppervlakte van ongeveer 420 m<sup>2</sup>. Er werden slechts twee sporen aangetroffen. Het betrof verkleuringen in de vorm van een noordwest-zuidoost georiënteerde greppel en een natuurlijke verstoring. Bij de aanleg van de vlakken en het couperen van de sporen werden slechts enkele vondsten aangetroffen, die bestonden uit fragmenten bouwmetaal en aardewerk.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek werden geen behoudswaardige archeologische resten aangetroffen. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt aan het plangebied een lage archeologische verwachting toegekend en geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Er dient opgemerkt te worden dat de aanwezigheid van archeologische resten of sporen op basis van het uitgevoerde onderzoek nooit geheel uitgesloten kan worden. Indien tijdens de voorgenomen graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische waarden worden aangetroffen, dient men, conform de Monumentenwet, hiervan binnen drie dagen melding te maken.

De rapportage is beoordeeld door provincie Limburg en deze heeft haar goedkeuring gegeven.

### **5.9 Flora en fauna**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

De planlocatie ligt in de bebouwde kom van Meijel. Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het initiatief. Wel kunnen in beperkte mate beschermde soorten in de bebouwde kom worden verwacht, waardoor rekening dient te worden gehouden met de Flora- en faunawet. Relevante soortgroepen zijn in dit kader vooral broedvogels en vleermuizen. Andere streng beschermde soorten zijn door het (bebouwde) karakter van de locatie niet te verwachten.

Op de onderhavige locatie is de bestaande bebouwing inmiddels gesloopt. Hierdoor kan de aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen worden uitgesloten. Van structureel waardevol groen is geen sprake (er is alleen grasland aanwezig en er wordt periodiek gemaaid) en de voormalige aanwezige bommenrij is ook reeds verdwenen.

Er kan dus worden verwacht dat de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is zonder op bezwaren te stuiten vanuit de Flora- en faunawet.

### **5.10 Economische uitvoerbaarheid**

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Hierdoor kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

## 6 Juridische aspecten

### 6.1 Uitgangspunten plankaart en voorschriften

Aan de ontwikkeling wordt medewerking verleend op basis van de in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Meijel' opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De systematiek van de voorschriften en de plankaart sluit daarom ook aan bij de systematiek van het vigerende bestemmingsplan. De betreffende bestemming die voor het perceel geldt na wijziging is in de voorschriften opgenomen.

### 6.2 Beschrijving van de juridische regeling

#### Bestemmingsregeling

Door middel van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 23 Algemene wijzigingsbevoegdheid van bestemmingsplan 'Kern Meijel', onder 23.8, hebben Burgemeester en wethouders de betreffende bestemming gewijzigd ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen. Artikel 3 'Woondoeleinden 1', artikel 18 'Groendoeleinden' en artikel 19 'Verkeersdoeleinden' van bestemmingsplan 'Kern Meijel' zijn van toepassing. Artikel 3.2.1 sub g van de voorschriften is gewijzigd om de beoogde woningen aan de Molenstraat mogelijk te maken. Door aan één zijde een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter op te nemen wordt gegarandeerd dat ter plaatse geen dichte gevelwand ontstaat. Door het verruimen van de bebouwingsmogelijkheden voor vrijstaande woningen, zoals in dit wijzigingsplan is beoogd, ontstaat de mogelijkheid de woningen op een speelse manier op de percelen te plaatsen. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op het dorpslint. De flexibele indeling van de percelen vergroot daarnaast de haalbaarheid van het plan. De nadere stedenbouwkundige verantwoording voor deze wijziging is opgenomen in hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan.



## 7 Procedure

Het voorliggende wijzigingsplan 'Bouw 8 woningen Molenstraat, Meijel' wijzigt de inhoud van het onderliggende plan (het moederplan 'Kern Meijel') op onderdelen. Het wijzigingsplan gaat deel uitmaken van het moederplan.

De procedure bij de totstandkoming van het wijzigingsplan is identiek aan die van het bestemmingsplan, met dien verstande dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is een wijzigingsplan vast te stellen.

De voorbereiding van een wijzigingsplan gebeurt in overeenstemming met het bepaalde in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, waarbij een kennisgeving van het op handen zijnde plan langs elektronische weg geschiedt.

### 7.1.1 Vaststelling

Het ontwerp wijzigingsplan 'Bouw 8 woningen Molenstraat 72, Meijel' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 juni 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarvoor vooraf de voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan en waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn gedurende de periode van tervisielegging geen zienswijzen ingediend. Er hebben ook geen ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden.

Het wijzigingsplan 'Bouw 8 woningen Molenstraat 72, Meijel' is op 7 september 2011 vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is als bijlage opgenomen.