



plan en project

Ontwerpbestemmingsplan Rozendaal, Maasbree

Definitief

Ontwerpbestemmingsplan Rozendaal, Maasbree

Definitief

Colofon

Titel	Ontwerpbestemmingsplan Rozendaal, Maasbree
Opdrachtgever	Wayland
Kenmerk	WMSw/2011/RBbpt/Od01-V5
Versie	Ontwerp – definitief-V5
Auteur(s)	R.A.J.M Broekman
Datum	11 mei 2012

plan en project bv

a: Bredaseweg 108 a – sectie 11
4902 NS Oosterhout
t: +31 16 24 24 047
f: +31 16 24 31 442
w: www.planenproject.nl
e: info@planenproject.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan	5
1.2	Doel.....	5
1.3	Plangebied en begrenzingen	5
1.4	Overzicht vigerende bestemmingsplannen	6
1.5	Totstandkoming plan.....	6
2.	Beschrijving bestaande situatie	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Ontstaansgeschiedenis	7
2.3	Functionele aspecten	8
3.	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1.	Nota Ruimte	9
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	9
3.2.1.	Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006).....	9
3.2.2.	Provinciale Woonvisie Limburg.....	10
3.3	Regionaal beleid	10
3.3.1.	Gebiedsontwikkeling Klavertje 4 / Greenport Venlo.....	10
3.3.2.	Regionale woonvisie Venlo	11
3.4	Gemeentelijk beleid.....	11
3.4.1.	Structuurplan buitengebied regio Peel en Maas	11
3.4.2.	Woonvisie Plus 2011-2015 Gemeente Peel en Maas	12
4.	Planbeschrijving	14
4.1	Doelstellingen en uitgangspunten	14
4.1.1.	Bouwmogelijkheden en inpassing.....	14
5.	Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken	16
5.1	Inleiding	16
5.2	Milieu	16
5.2.1.	Geluid.....	16
5.2.2.	Luchtkwaliteit	17
5.2.3.	Bodem en grondwaterkwaliteit	18
5.2.4.	Milieu-invloed bedrijvigheid.....	18
5.2.5.	Externe veiligheid.....	18
5.3	Kabels, leidingen en straalpaden	19
5.4	Geurhinder en veehouderijen.....	19
5.5	Ecologie	19
5.6	Waterhuishouding	20
5.7	Archeologie en cultuurhistorie.....	22
5.8	Verkeer en parkeren.....	23
6.	Juridische aspecten	24

6.1	Planstukken	24
6.2	Toelichting op de verbeelding	24
6.3	Toelichting op de regels	24
6.3.1.	Inleidende regels.....	25
6.3.2.	Bestemmingsregels	25
6.3.3.	Algemene regels	25
6.3.4.	Overgangs- en slotregels.....	25
7.	Uitvoerbaarheid.....	26
7.1	Economische uitvoerbaarheid	26
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	26
8.	Overleg en inspraak.....	27
8.1	Uitkomsten overleg	27
8.2	Uitkomsten inspraak.....	27
9.	Procedure.....	28
	Overzicht bijlagen	29

1. Inleiding

1.1 Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan

Binnen de gemeente Peel en Maas wordt momenteel het glastuinbouwgebied Siberië ontwikkeld. De westelijke begrenzing van Siberië wordt gevormd door de weg Rozendaal. Langs deze weg worden, in het kader van de glastuinbouwontwikkeling, enkele bedrijfswoningen gerealiseerd. In het kader van de ontwikkeling van Siberië zijn in het verleden enkele aankopen gedaan door de ontwikkelende partij Wayland Nova, waaruit het recht volgt om twee kavels voor burgerwoningen te realiseren. In overleg met de gemeente is bepaald dat deze twee kavels aan de Rozendaal worden gerealiseerd, aansluitend op het nieuwe woonlint.

1.2 Doel

De twee woningen zijn planologisch-juridisch niet inpasbaar in de vigerende bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.4). Om het initiatief planologisch mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het voorliggend document is dit bestemmingsplan en bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding. De toelichting gaat in op o.a. de onderdelen: beleidskader, milieuaspecten, planuitgangspunten, juridische planbeschrijving, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedures. De regels zijn een juridische vertaling van de beoogde ontwikkeling, hierin worden de bouwmogelijkheden vastgelegd. Naast de toelichting en de regels is er ook een verbeelding opgesteld. Dit is een visuele vertaling van de regels en de toelichting.

1.3 Plangebied en begrenzingen

In de onderstaande figuur zijn de twee kavels weergegeven. De twee kavels samen vormen grotendeels het plangebied van dit bestemmingsplan.



figuur 1. Locatie van de twee kavels aan de Rozendaal. Rechtsboven de locatie in de ruimere omgeving.

Naast deze kavel wordt ook een deel natuur- en verkeersbestemming vanuit het bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië" meegenomen; dit betreft het gebied globaal tegenover de Rozendaal 8 (ten noorden van de oostelijke nieuwe woonkavel in figuur 1). Dit deel was grotendeels bestemd tot Verkeer (bedoeld als parkeerplaats). Echter, inmiddels is helder dat een significant kleiner deel benodigd is voor de parkeerplaats. Daarom is de natuurbestemming circa 1.200 m² vergroot, ten koste van de bestemming Verkeer.

1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen

De bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de twee kavels zijn planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië" (ten oosten van de Rozendaal) en het bestemmingsplan "Buitengebied" (ten westen van de Rozendaal). De locaties hebben conform deze bestemmingsplannen een agrarische bestemming (binnen het bestemmingsplan "Buitengebied") of Water, Natuur of Verkeer (binnen het bestemmingsplan Projectvestiging Siberië). Op grond van de regels in deze bestemmingsplannen past het voorliggende initiatief niet binnen de toegestane ontwikkelmogelijkheden.

1.5 Totstandkoming plan

Dit bestemmingsplan is opgesteld in opdracht van Wayland Nova, die initiatiefnemer is voor de twee woonkavels. Het plan is volgend aan de overeenkomst die is gesloten tussen de gemeente Peel en Maas en Wayland Nova voor deze twee woningen. Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de gemeente Peel en Maas.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een toelichting gegeven op de ontstaansgeschiedenis en de functionele aspecten van het plangebied: hoe is dit gebied ontstaan en hoe kan het gebied worden gekenmerkt ten aanzien van de verschillende functies in en rondom het plangebied?

2.2 Ontstaansgeschiedenis

De landschappelijke onderlegger van het gebied en de omgeving wordt gevormd door oude (Pleistocene) afzettingen van de Maas in de vorm van zand en grind. Hierin heeft de Maas stapsgewijs terrassen ingesneden. In het Holoceen zijn er dekzanden afgezet. Deze dekzandgebieden zijn daarna weer doorsneden door enkele beekdalen. Deze snijden deels door de terrasranden. Op de waterscheiding stagneerde het water. Hier zijn pakketten hoogveen ontstaan, die later weer grotendeels zijn afgegraven. De mens heeft het gebied vanaf verschillende randen op de grens van hoog/droog en laag/nat ontgonnen. Hier ontstonden gaande de Middeleeuwen uitgestrekte heidevelden. Deze zijn ongeveer 100 jaar geleden na de uitvinding van de kunstmest ontgonnen tot landbouwgrond of bebost. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt als jong heideontginningslandschap: een grootschalig, open gebied met een rationeel verkavelingspatroon en wegenstructuur. Het gebied maakte oorspronkelijk deel uit van natte heidegebieden met vennen (hoogveen). In het plangebied komt nu nog een aantal kenmerkende landschapselementen voor (bosjes, vennen en de Krayelscheloop). Dit type landschap is pas laat (na 1890) ontgonnen. In de Middeleeuwen zijn hier uitgestrekte heidevelden ontstaan door plaggen en begrazen. De afgelegen gebieden werden overdag begrast door schapen die 's nachts in de stal bleven, waarvan de bodem jaarlijks met verse heiplaggen bedekt werd. Deze stallen werden potstallen genoemd. De stalmest werd ieder jaar naar de akkers gebracht, die daardoor geleidelijk werden opgehoogd. De gebieden zijn ongeveer 100 jaar geleden, na de uitvinding van de kunstmest, ontgonnen tot landbouwgrond of bebost. Sinds de ontginning is het gebied in gebruik als landbouwgrond. Ten zuiden ligt het Maasterrassen gebied: grootschalige akkerbouwgebieden doorsneden door kleinschalige beekdalen. De bebouwing is geconcentreerd in dorpen (Maasbree) of in linten (Lange Heide, Korte Heide). In het noorden grenst het jonge heideontginningslandschap aan een dekzandlandschap met de kernen Sevenum en Horst en het beekdal van de Groote Molenbeek. De ontwikkelingen rond het knooppunt A67/A73 hebben het landschap veranderd. Het open, grootschalige heideontginningslandschap is verder verdicht. Ten noordwesten van Lange Heide zijn een zandafgraving en bebouwing gerealiseerd (nu recreatiepark BreeBronne). Ook de ontwikkeling van Klavertje 4 heeft een behoorlijke impact op het landschap: de agrarische gronden ten oosten van het plangebied wordt momenteel ontwikkeld tot het grootschalig glastuinbouwgebied Siberië, waardoor de openheid van het agrarische landschap verdwijnt. Ten westen van het plangebied ligt momenteel een agrarische landschap, her en der afgewisseld met bospercelen. Op termijn zal, bij uitvoering van de bestaande plannen voor Klavertje 4, ook dit landschap worden getransformeerd naar glastuinbouw- en werkgebied. Het lint Rozendaal blijft in de toekomst gehandhaafd als waardevol bebouwingslint.

2.3 Functionele aspecten

Het plangebied (de twee kavels) ligt aan de weg Rozendaal. Deze weg is een lokale ontsluitende weg in het buitengebied. Ondanks deze lokale status, zijn de verkeersintensiteiten op deze weg hoger dan gemiddeld. Dit komt voornamelijk door de aanwezigheid van het grootschalige glastuinbouwgebied Siberië ten oosten van de Rozendaal. Deze bovengemiddelde verkeersintensiteit houdt overigens niet in, dat de weg als druk wordt beleven: het blijft een landelijke, rustige weg. De bebouwing langs de weg is rustig en terughoudend: her en der ligt een enkele woonkavel of boerderij. Met de ontwikkeling van Siberië wordt het bebouwingsbeeld aan de oostzijde, met enkele nieuwe bedrijfswoningen, wel voller.

De Rozendaal vormt op dit moment dan ook de begrenzing tussen het grootschalige, rationeel verkavelde glastuinbouwgebied Siberië ten oosten van het plangebied en het buitengebied van de gemeente Peel en Maas ten westen van het plangebied, dat wordt gekenmerkt door openheid, agrarisch grondgebruik en afwisselend bosgebieden en houtopstanden. Hierbij dient wel opgemerkt te worden, dat het glastuinbouwgebied Siberië op moment van dit schrijven nog niet volledig is ontwikkeld; de tastbare zichtbaarheid van deze grootschalige glastuinbouw is derhalve nog niet present aan de Rozendaal.

De weg zelf wordt in de buurt van de kruising met de A67 aan twee zijden begeleid door houtwallen. Hierdoor is het halfopen tot open landelijke landschap niet direct zichtbaar. Meer naar het zuiden toe, op circa 150-200 m vanaf de A67, worden de houtwallen langzaamaan minder dicht en gaan over in een groenbegeleiding langs de weg bestaande uit wat jongere bomen. Hierdoor is het landschap meer zuidelijk goed leesbaar vanaf de weg. In de onderstaande figuur zijn twee straatbeelden weergegeven: een in zuidelijke richting vanaf de brug over de A67 (boven) en een in zuidelijke richting vanaf de bestaande kavel aan Rozendaal 7 (onder).



figuur 2. Huidige situatie: straatbeeld Rozendaal t.h.v. brug over A67 (boven) en Rozendaal 7 (onder), beiden in zuidelijke richting.

3. Beleidskader

In een ontwikkeling van het voorliggende initiatief dient rekening gehouden te worden met het vigerende beleidskader: het (inter)nationale, provinciale en lokale ruimtelijke beleid. In dit hoofdstuk is omschreven in hoeverre het voorliggende initiatief voldoet aan het vigerende beleid. Hierbij is onderscheid gemaakt in nationaal beleid, provinciaal beleid en lokaal beleid. In dit hoofdstuk wordt het meer algemene ruimtelijk-sociaal-economische beleid omschreven dat relevant is voor het initiatief; sectoraal beleid ten aanzien van verschillende (milieu)aspecten is omschreven bij de betreffende thema's in hoofdstuk 5.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nota Ruimte

De Nota Ruimte 'Ruimte voor Ontwikkeling' (Ministerie VROM, 2007) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid. Voor de landbouw en dus ook voor de glastuinbouw ligt de komende jaren een transitieopgave. In het beleid is bijzondere aandacht voor de herstructurering van verouderde glastuinbouwgebieden. Om herstructurering mogelijk te maken, is het verplaatsen van bedrijven uit de bestaande gebieden nodig. Hiertoe heeft het Rijk tien landbouwonwikkelingsgebieden aangewezen. Het gebied Californië/Siberië is er hier één van. Binnen deze gebieden is ruimte voor nieuw vestiging en uitbreiding. Als blijkt dat er specifieke regionale behoefte is aan ruimte voor glastuinbouw, die redelijkerwijs niet in één van de tien aangewezen gebieden kan worden voorzien, dan kunnen provincies (in overleg met gemeenten) aanvullend ook andere gebieden aanwijzen. De ontwikkeling van een dergelijk gebied moet tevens worden gekoppeld aan een regionale herstructureringsopgave. Het voorliggende initiatief is een gevolg van de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied Siberië en past derhalve binnen dit nationale beleid.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006)

In Limburg is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) het overkoepelend Plan op Hoofdlijnen met de status van Structuurvisie, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan, en Verkeer en Vervoersplan, en dat tevens de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economisch en sociaal-cultureel beleid bevat. Voor bepaalde thema's en gebieden zijn er naast POL2006 óók POL-aanvullingen, Inpassingsplannen, Verordeningen en Beleidsnota's e.d. Er is sprake van een samenhangend planstelsel. Geregeld verschijnen er nieuwe POL-

aanvullingen, die zich meer in detail richten op specifieke thema's of gebieden en dit nader uitwerken tot bijvoorbeeld een nieuw wegtracé, nieuw locaties van bedrijventerreinen, maasprojecten, de ecologische hoofdstructuur, waarmee tevens het POL2006 op onderdelen wordt geactualiseerd. De planlocaties zijn gelegen binnen het perspectief Dynamisch landbouwgebied (P5b): de concentratiegebieden en projectvestigingsgebieden voor de glastuinbouw en de landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, en combinaties daarvan. Hier wordt de ruimte geboden voor een duurzame, optimale ontwikkeling van deze vormen van landbouw. Dit is van provinciaal belang. Een goede landschappelijke inpassing van het betreffende concentratiegebied glastuinbouw of landbouwontwikkelingsgebied en bescherming van de aanwezige omgevingskwaliteiten gelden daarbij als randvoorwaarden, net als het bereiken van een basiskwaliteit voor milieu en water. Dit vraagt de nodige aandacht gezien het intensieve karakter van de ontwikkelingen. De concentratiegebieden glastuinbouw en projectvestigingsgebieden glastuinbouw en landbouwontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij vormen een belangrijke schakel in het agrofoodcomplex van de Greenport Venlo. Met name voor de projectvestigingen Californië en Siberië wordt een samenhangende ontwikkeling voorzien in combinatie met Tradeport Noord en de Veiling ZON. Het voorliggende initiatief is een detailuitwerking van de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied Siberië en past daarmee binnen de visie en doelstellingen van het POL2006.

3.2.2. Provinciale Woonvisie Limburg

In de woonvisie van de provincie Limburg, vastgesteld in 2005, geeft de provincie haar visie op de woonopgave in Limburg. Niet met het doel om alles te regelen, maar wel heldere opvattingen waarin de provincie haar visie laat zien over het vraagstuk. De provincie wil een rol spelen waar mogelijk, waar deze rol er ook echt toe doet. In de visie wordt er aandacht besteed aan vergrijzing en ontgroening. Limburg heeft in tegenstelling tot andere provincies in Nederland meer last van deze twee fenomenen. Ondanks deze verschijnselen verwacht de provincie tot 2020 wel een groei van het aantal huishoudens een behoefte aan nieuwbouw tot maximaal 18.700 huishoudens. Specifiek worden er 350 woningen buiten de rode contour mogelijk geacht in de regio Venlo. Deze twee woningen maken onderdeel uit van deze 350 woningen. Concluderend moet er volgens de provincie goed worden ingespeeld op verwachte veranderingen in de kwaliteit van het woningaanbod. Meer variatie is nodig in het woningaanbod voor zowel huur- als koopwoningen. De provincie voert daarnaast ook enkele verkenningen uit met landelijk wonen. De provincie wil met behulp van deze woonvisie een rol gaan spelen in ontwikkelingen op de woningmarkt, vooral door in overleg te treden met partners zoals gemeenten.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1. Gebiedsontwikkeling Klavertje 4 / Greenport Venlo

De gebiedsontwikkeling Klavertje 4 betreft een integrale ontwikkeling op de gebieden glastuinbouw, agrofood bedrijventerreinen en natuur. 'Ruimte, economie en kwaliteit van leven!': de kernwaarden van waaruit de gebiedsontwikkeling Klavertje 4/Greenport Venlo is opgezet. Gekozen is voor een duurzame en gestructureerde aanpak vanuit drie pijlers:

- de fysieke ontwikkeling van een goed ontsloten werklandschap met een hoge (ruimtelijke) kwaliteit;
- het opzetten van een ondernemersgedreven Innovation Centre dat als kennistransferpunt dient tussen (wetenschappelijke) instellingen, innovatie en instrumentarium en (MKB) ondernemers;
- het onder de noemer 'Quality of Life' bouwen aan een uitmuntend vestigingsklimaat voor bedrijven in een aantrekkelijke en bruisende woonomgeving.

Deze drie pijlers moeten in samenhang met elkaar ontwikkeld worden en een versterkend effect op elkaar hebben. Doel is nadrukkelijk om de kwaliteit van wonen, werken en leven in de regio te verhogen en blijvende werkgelegenheid voor lager en hoger opgeleiden te bieden. Dan gaat het niet alleen om kwantitatieve maar ook om kwalitatieve groei. We willen een schaal- en kwaliteitssprong voor elkaar krijgen. Daarbij vormt duurzaamheid volgens

het Cradle to Cradle principe het inspirerend kader. Het innovatieve zit in de spontane, nieuwe en verbeterde ideeën bij bedrijven, instellingen, overheden en bewoners. Maar innovatie is ook te bevorderen via het versterken van onderzoeks- en onderwijsinstellingen in de regio, zoals door het bieden van een ontmoetingsplek voor deze instellingen en bedrijven in de Innovatoren.

In figuur 3 zijn uitsneden weergegeven van de toekomstbeelden 2020 en 2040 voor Klavertje 4. In deze beelden is voor de verre toekomst een transformatie voorzien van glastuinbouw (Siberië ten oosten van de Rozendaal en Klavertje 13 ten westen van de Rozendaal) naar een werklandschap. Het bebouwingslint langs de Rozendaal blijft bestaan. Op de kortere termijn, tot 2020 is de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied Siberië voorzien.

Het voorliggende initiatief past binnen de ambities van Klavertje 4, zowel op korte termijn doordat het initiatief onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied Siberië als op lange termijn, waar het woonlint langs de Rozendaal blijft bestaan.



figuur 3. Uitsnede toekomstbeeld 2020 (links) en 2040 (rechts) voor Klavertje 4.

3.3.2. Regionale woonvisie Venlo

Voor de regio Venlo is een woonvisie opgesteld voor de periode 2011-2015. Deze visie heeft als doel om de regionale slagkracht te vergroten en een voordeel te halen uit regionale samenwerking. Regionale samenwerking was ook voor de visie al aanwezig en zorgde al voor verplichtingen. Vanuit de provinciale woonvisie zijn 350 woningen buiten de rode contour toegelaten in de regio Venlo. De regionale woonvisie voegt hier aan toe dat een groot deel van dit aantal in zal worden genomen door de gemeenten Beesel en Peel en Maas. De gemeenten onderling moeten in overleg het totaal van 350 woningen verdelen (de onderhavige 2 woningen maken onderdeel uit van de totaal 350 woningen) Voor de vrijkomende agrarische bebouwing moet volgens de woonvisie nog wel een andere nieuwe bestemming dan woningbouw worden gevonden.

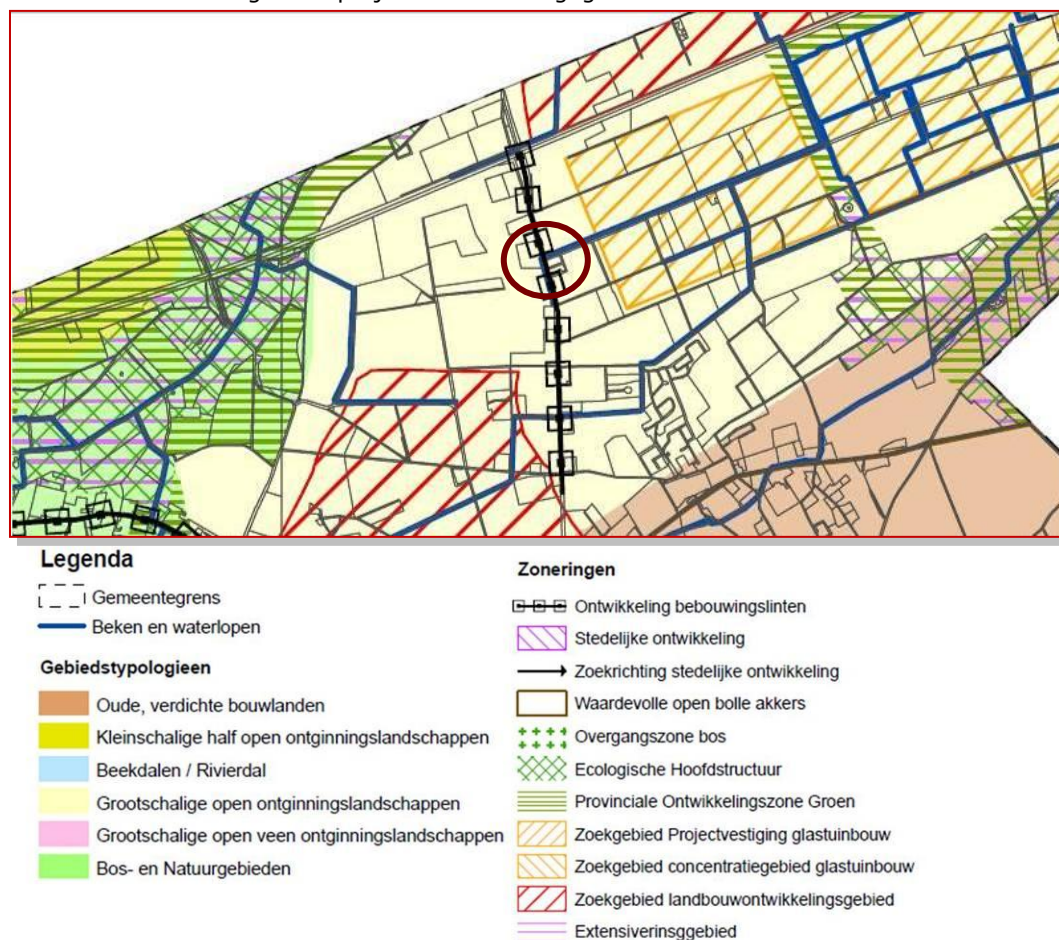
Binnen Klavertje 4-verband worden in totaal 150 nieuwe woningen in de regio gerealiseerd. De twee onderhavige woningen maken geen onderdeel uit van deze 150 nieuwe woningen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurplan buitengebied regio Peel en Maas

In december 2008 hebben de gemeenteraden van Helden, Kessel, Maasbree en Meijel het Structuurplan Buitengebied regio Peel en Maas vastgesteld. Het structuurplan is opgesteld om, in aanloop naar de inmiddels uitgevoerde fusie van de gemeenten tot de gemeente Peel en Maas, het ruimtelijk beleid voor het buitengebied onderling af te stemmen en te

borgen. Doelstelling van het structuurplan is het borgen van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten. Dit betekent niet dat het buitengebied 'op slot' wordt gezet, maar wel dat ruimtelijke ontwikkelingen alleen dan uitgevoerd kunnen worden, als de kwaliteiten worden gehandhaafd of versterkt. In figuur 4 is een uitsnede van de plankaart weergegeven, met een rode cirkel is de globale projectlocatie weergegeven.



figuur 4. Uitsnede plankaart Structuurplan Buitengebied regio Peel en Maas.

De planlocatie is op de plankaart aangegeven met de zonering "ontwikkeling bebouwingslinten". Binnen deze zones worden de mogelijkheden geboden om, ook al liggen deze zones buiten de provinciaal aangeduide 'rode contouren', ruimtelijke en functionele ontwikkelingen toe te staan, zoals (ruimte-voor-ruimte) woningen. Voorwaarde is wel dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert met de ontwikkeling.

In het onderhavige initiatief worden twee woningen op ruime kavels toegevoegd aan het bebouwingslint langs de Rozendaal. Dit bebouwingslint wordt hiermee versterkt. Omdat in ruimtelijk opzicht (bijv. bebouwingstypologie) aansluiting wordt gezocht bij de bestaande situatie, betekent dit een kwalitatieve verbetering van het ruimtelijk beeld. Het initiatief past derhalve binnen de kaders van het Structuurplan Buitengebied regio Peel en Maas.

3.4.2. Woonvisie Plus 2011-2015 Gemeente Peel en Maas

De gemeente benadrukt in de woonvisie ook nog het belang van de regio (zie hoofdstuk 3.3.2) als het gaat om de woonvisie. Het doel is om als regio sterk te staan en de gemeente Peel en Maas wil hierin een sturende rol spelen. Met behulp van de woonvisie moet er richting worden gegeven aan de lokale woonopgave, zowel op kwalitatief als op kwantitatief gebied. Alle betrokken partners in het veld moeten worden betrokken bij de ontwikkelingen op woonbeleid.

Ook in de lokale woonvisie wordt er gewezen op de 350 woningen buiten de bebouwingscontouren die mogen worden gerealiseerd in de regio (Gemeente Peel en Maas (2011B)). Het exacte aantal woningen dat per gemeente mag worden gerealiseerd moet nog worden bepaald in overleg. Het gaat hier om woningen voor gebiedsontwikkeling en hergebruik van vrijgekomen gebouwen, het realiseren van incidentele woningen in bestaande woonlinten en clusters en het creëren van nieuwe op zichzelf staande clusters. De 2 onderhavige woningen maken onderdeel uit van het totaal aan 350 woningen.

4. Planbeschrijving

4.1 Doelstellingen en uitgangspunten

In verband met de verplaatsing van een bedrijf uit de projectvestiging glastuinbouw Siberië naar de locatie Dekeshorst heeft de gemeente Peel en Maas de mogelijkheid gecreëerd om twee woningen aan de rand van het gebied Siberië te realiseren, aansluitend aan de bestaande aanwezige burgerwoningen.

Om de vestiging van het te verplaatsen bedrijf mogelijk te maken is reeds een aparte bestemmingsplanherziening doorlopen. Om de realisatie van glastuinbouw mogelijk te maken op de gronden van het bedrijf dient nog een wijzigingsprocedure (in het kader van het bestemmingsplan Projectvestiging Siberië) te worden doorlopen. Deze procedure zal in 2012 worden opgestart.

De mogelijkheid tot het realiseren van de twee woningen is vastgelegd in een overeenkomst tussen de ontwikkelende partij Wayland Nova en de gemeente Peel en Maas. De overeenkomst is ondertekend na een positief besluit op 28 juni 2011 door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Peel en Maas.

Ten aanzien van de geselecteerde locaties heeft de Provincie Limburg ambtshalve laten weten akkoord te gaan met de realisatie van de woningen op deze locatie.

In de overeenkomst inzake het ontwikkelrecht van deze woningen is bepaald dat er geen kosten of tegenprestatie worden verlangd in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu door de gemeente Peel en Maas of de Provincie Limburg van Wayland Nova.

Het initiatief betreft de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen op twee kavels van beiden circa 2.000 m². Het ene perceel is gelegen op delen van de gronden kadastraal lokaal bekend als Maasbree R28, R27 en R31 en ligt ten oosten van de Rozendaal. Het andere perceel, aan de westzijde van Rozendaal, betreft het perceel kadastraal bekend als Maasbree Y378. De kadastrale aanduiding is vanwege de ontwikkeling van Siberië wel aan grote wijziging onderhevig. Perceel nummers kunnen dus wijzigen gedurende de procedure van dit plan.

4.1.1. Bouwmogelijkheden en inpassing

Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden is aangesloten bij de bouwmogelijkheden zoals deze zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas. Concreet betekent dit dat een totaal bouwvolume (hoofdgebouw en bijgebouwen) van 1.000 m³ is toegestaan. De belangrijke bebouwingskenmerken, zoals in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd, zijn:

- Algemeen
 - Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: min. 5 meter;
 - Onderlinge afstand tussen gebouwen: max. 15 meter;
- Hoofdgebouwen:
 - Eén hoofdgebouw per kavel;
 - Maximale bouwhoogte: 9,5 meter;
 - Afstand tot de Rozendaal: min. 15 meter.

- Bijbehorende bouwwerken:
 - Maximale bouwhoogte: 6 meter;
 - Maximale goothoogte: 3,3 meter;
 - Bebouwing minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - Terreinafscheidingen: hoogte max. 1 meter voor de voorgevelrooilijn en max. 2 meter hierachter;
 - Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: hoogte max. 5 meter;
 - Per kavel max. 1 zwembad, op max. 15 meter afstand van de woning;
 - Overkappingen bij de woning mogen tot een maximaal oppervlak van 30 m².

Ook van belang is het feit dat er een geluidszone langs de Rozendaal is vastgelegd in de regels en de verbeelding. Binnen deze geluidszone mogen geen geluidsgevoelige functies, zoals woningen worden gebouwd. Daarnaast mogen de woningen niet binnen 25 m vanuit de nieuw te realiseren glastuinbouw worden gerealiseerd. De bouwvlakken op de verbeelding zijn hierop aangepast.

Parkeren dient te geschieden op eigen terrein. Dat wil zeggen, dat iedere kavel minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein krijgt.

De kavel aan de westzijde is aan de noordzijde reeds begrensd door een groen casco van beplanting; aan de westzijde en zuidzijde wordt dit casco aangevuld door nieuwe, streekeigen beplanting. Dit groene casco wordt aan de westzijde van de kavel aangevuld met gebiedseigen beplanting, zodat een ruimtelijke kamer ontstaat die is gericht op de Rozendaal. De kavel ten oosten van de Rozendaal is aan de zuidzijde begrensd door de naastgelegen burgerwoning met bijbehorende erfbeplanting. Ook op deze kavel wordt het groene casco doorgezet, door de oostgrens en noordgrens te beplanten met streekeigen beplanting, zodat ook hier een ruimtelijke kamer ontstaat. Voor de soortenlijst van toegestane beplanting wordt verwezen naar bijlage 1 (Sortimentslijst erfbeplanting Peel en Maas 2011) van de Handreiking Ruimtelijke Plannen van de gemeente Peel en Maas. In de onderstaande figuur is een globale impressie gegeven van dit beeld.



figuur 5. Impressie van de twee kavels met groene erfbeplanting.

5. Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken

5.1 Inleiding

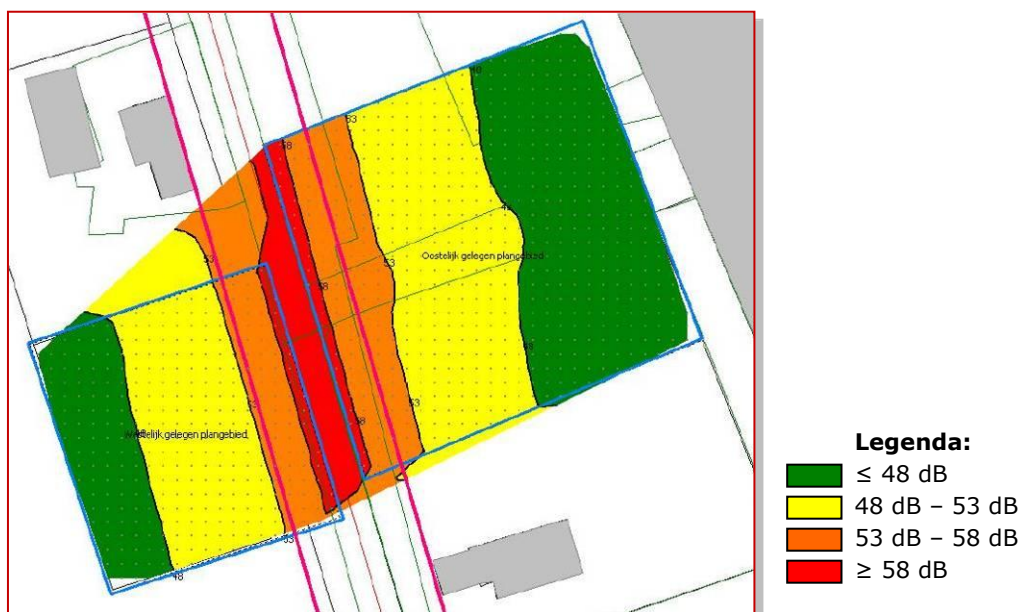
In een bestemmingsplan dient verantwoord te worden op welke wijze een ontwikkeling duurzaam plaatsvindt. Dat wil zeggen: er dient aangetoond te worden dan op een duurzame wijze met alle relevante milieuaspecten is omgegaan en dat wordt voldaan aan alle wet- en regelgeving. In dit hoofdstuk is deze verantwoording weergegeven.

5.2 Milieu

5.2.1. Geluid

Ten aanzien van geluid is het van belang inzicht te verkrijgen in de akoestische situatie ter plekke van de twee kavels. Geluidsoverlast kan op twee wijzen ontstaan: doordat er een geluidsproducerende functie wordt gerealiseerd die een geluidsbelasting op de omgeving levert of doordat een geluidgevoelige functie wordt gerealiseerd in de buurt van een geluidsbron. Omdat er geen geluidsproducerende functies worden toegevoegd met dit bestemmingsplan, is het alleen noodzakelijk te kijken naar geluidsbronnen die in de omgeving van de twee toekomstige woningen (geluidgevoelige functies) zijn gelegen.

Er zijn geen bedrijven of installaties in de directe nabijheid gelegen, die mogelijk een invloed kunnen hebben. Industrielawaai behoeft daarom niet onderzocht te worden. Wegverkeerslawaai kan nog wel optreden, hetzij vanuit de A67 hetzij vanuit de Rozendaal. De twee percelen zijn buiten de onderzoekszone van de A67 gelegen, maar liggen wel binnen de onderzoekszone van de Rozendaal. Om te inventariseren welke mogelijke gevolgen de de geluidsbelasting vanuit de Rozendaal op de toekomstige woningen kan hebben, is door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat op het grootste deel van de twee kavels niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zoals benoemd in de Wet geluidhinder. In de onderstaande figuur zijn de geluidszones vanuit de Rozendaal ter plekke weergegeven.



figuur 6. Geluidscontouren vanuit de Rozendaal in het plangebied.

De berekende geluidsbelasting heeft ertoe geleid, dat er binnen de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan een functieaanduiding "Geluidzone – weg" is aangegeven. Binnen deze geluidzone mogen geen geluidgevoelige functies, zoals woningen, worden gerealiseerd. De geluidzone is gebaseerd op figuur 6, waarbij ervoor is gekozen dat de grens voor geluidgevoelige functies bij de 53 dB is gelegd. Dit betekent, dat woningen gerealiseerd kunnen worden in het 'gele' gebied, oftewel dat de woningen een hogere gevelbelasting kunnen krijgen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Om dit mogelijk te maken, dient een hogere waarde te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (gemeente Peel en Maas). Hiervoor is gekozen om de volgende reden:

- Situering van de woningen in het gebied dat met minder dan 48 dB is belast, leidt tot onacceptabele indelingen van de kavels (woningen nagenoeg geheel op de achterste perceelsgrens) – in strijd met het stedenbouwkundige bebouwingsbeeld langs de Rozendaal;
- Het voorkomen van geluidoverlast door bronmaatregelen zou betekenen dat het wegdek van de Rozendaal geheel moet worden vernieuwd. Deze mitigerende maatregel staat niet in verhouding tot het gewenste resultaat;
- Het voorkomen van geluidsoverlast door gevelmaatregelen zou betekenen dat in ieder geval de voorgevels en zeer waarschijnlijk ook de zijgevels van de woningen 'doof' moeten worden uitgevoerd. Dit levert een onacceptabele woonsituatie;
- Het voorkomen van geluidsoverlast in de overdrachtssfeer zou betekenen dat de kavels aan de voorzijde een geluidswal of geluidsscherm zouden krijgen. Ook dit is in strijd met het stedenbouwkundige bebouwingsbeeld langs de Rozendaal.

5.2.2. Luchtkwaliteit

Volgens de 'Wet luchtkwaliteit' dient een ontwikkeling niet worden getoetst op normen uit deze wet, als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit (principe NIBM). De Handreiking NIBM geeft aan dat deze grens ligt bij (VROM, 2008):

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Gezien het feit, dat met dit bestemmingsplan slechts twee woningen gerealiseerd kunnen worden, draagt het project niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.2.3. Bodem en grondwaterkwaliteit

Op de twee locaties is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische omstandigheden door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV. Omdat de kavel ten oosten van de Rozendaal ook ten behoeve van het bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië" is onderzocht in 2008 (met als uitkomst dat deze locatie niet vervuild is), is in overleg met het bevoegd gezag (gemeente Peel en Maas) besloten dat een vooronderzoek conform NEN5725 een voldoende gedetailleerd beeld geeft. Voor de kavel ten westen van de Rozendaal is een volledig verkennend bodemonderzoek NEN5740 uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit te bepalen. De rapportage van dit onderzoek is bij deze toelichting bijgevoegd.

De volgende conclusies worden gemaakt in de rapportage:

- Kavel ten oosten van de Rozendaal (ca. 2.150 m²): het uitgevoerde vooronderzoek ter plaatse van deze kavel heeft geen gegevens opgeleverd die duiden op een eventuele bodemverontreiniging en kan derhalve als onverdacht worden beschouwd;
- Kavel ten westen van de Rozendaal (ca. 2.000 m²): in de opgeboorde grond zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen;
- In de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- Toetsing WBB. In zowel de boven- als de ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium en een matig verhoogd gehalte aan cadmium aangetoond;
- Toetsing BBK (eindoordeel). Zowel de boven- als de ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde;
- Indicatieve toetsing hergebruiksmogelijkheden. Als bij graafwerkzaamheden grond vrijkomt, voldoet zowel de boven- als de ondergrond aan de achtergrondwaarde en komt mogelijk in aanmerking voor hergebruik als zodanig.

De resultaten van onderhavig onderzoek vormen geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en bebouwing van de onderzoekslocatie. Geconcludeerd kan worden dat de milieuhygiënische situatie de planologische wijziging niet belemmert; vervolgonderzoek is niet nodig. Indien bij de realisatie van de bouw grond vrijkomt, wordt geadviseerd deze ter plaatse te herverwerken. Voor eventuele afvoer dient, om de mogelijkheden van hergebruik / afvoer definitief vast te stellen, een onderzoek conform de AP04 richtlijnen (BBK) te worden uitgevoerd (doorlooptijd circa 3 weken). In geval van afvoer van grond wordt geadviseerd zo spoedig mogelijk een onderzoek conform de voornoemde richtlijn te laten uitvoeren hetgeen bij aanvang van de grondwerkzaamheden kosten en tijd zal besparen.

5.2.4. Milieu-invloed bedrijvigheid

Er zijn geen (agrarische) bedrijven in de omgeving gelegen die een milieuhindercontour hebben die mogelijk belemmerend kan werken voor de ontwikkeling van de twee woningen. Wel dient rekening gehouden te worden met de (toekomstige) aanwezigheid van glastuinbouwbedrijven binnen de projectvestiging Siberië.

Teneinde te voorkomen dat overlast ontstaat, is aansluiting gezocht bij het Besluit glastuinbouw. In dit besluit is aangegeven dat bij nieuwe situaties de afstand tussen glastuinbouw en woningen minimaal 50 meter dient te zijn in geval van aaneengesloten bebouwing of 25 meter bij vrijliggende bebouwing. Gezien het initiatief kan in dit geval dus worden volstaan met een minimale afstand van 25 meter. Om dit te borgen, zijn de bouw mogelijkheden in de regels en verbeelding zodanig begrensd, dat de te realiseren woningen altijd een afstand hebben van minimaal 25 meter tot de omliggende bestemmingsgrenzen voor glastuinbouw.

5.2.5. Externe veiligheid

Door transport, opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen ontstaan risico's op ongevallen. Vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit vervoer gevaarlijke

stoffen (Bvgs), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Vuurwerkbesluit wordt invulling gegeven aan hoe hiermee omgegaan moet worden.

Risico's vanuit externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico heeft betrekking op de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die zich een jaar lang op de plaats bevindt. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de milioen (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen, mogen niet binnen de zogenaamde 10^{-6} risicocontour worden gerealiseerd.

Het groepsrisico wordt berekend tot aan de 10^{-8} risicocontour. Het groepsrisico is afhankelijk van het aantal personen dat zich op een bepaalde plaats bevindt; naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, dient de kans op zo'n ongeval kleiner te zijn. Berekende groepsrisicowaarden geven geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Het bevoegd gezag kan hier gemotiveerd van afwijken.

Externe veiligheid inrichtingen

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen inrichtingen gelegen die mogelijk van invloed kunnen zijn op de externe veiligheidssituatie binnen het plangebied. De dichtstbijzijnde inrichting, een opslagtank met vulpunt voor vloeibaar gas op camping De Breebonne, ligt op circa een kilometer afstand en heeft geen invloed op de locatie. Vanuit inrichtingen zijn er derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Externe veiligheid vervoer

Vanuit het vervoer van gevaarlijke stoffen is het mogelijk dat langs transportassen sprake is van belemmeringen vanwege externe veiligheid. Vervoer van gevaarlijke stoffen gebeurt over de weg, over het spoor, over water en door buisleidingen.

In de buurt van de twee kavels ligt de A67. Mogelijke risicocontouren vanuit deze transportas komen niet in de nabijheid van de kavels. Er lopen geen buistransportleidingen in de directe nabijheid van de locatie. Vanuit externe veiligheid zijn geen belemmeringen aanwezig voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Voor zover bekend, zijn er geen grotere leidingen gelegen in of direct nabij de twee kavels. Bij de civieltechnische uitwerking zal middels een KLIC-melding worden gecontroleerd of er mogelijk kavels en leidingen in de nabijheid zijn gelegen, die een invloed kunnen hebben op de realisatie van de twee kavels. Deze invloed wordt gemeten in de voorheen vermelde norm van 10^{-6} met betrekking op het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten (artikel 11 besluit externe veiligheid buisleidingen). De kabels en leidingen die naast de verwijderde weg Siberië zijn gelegen zijn verwijderd bij het bouw- en woonrijpmaken van het gebied Siberië.

5.4 Geurhinder en veehouderijen

Er zijn geen veehouderijen in de nabijheid gelegen, die mogelijk belemmerend kunnen zijn voor de realisatie van de twee woningen. Met andere woorden: er zijn geen geurcirkels gelegen over de twee kavels.

5.5 Ecologie

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is door het ecologische adviesbureau Faunaconsult een ecologisch onderzoek gedaan naar de mogelijke belemmeringen vanuit ecologie voor de ontwikkeling van de twee kavels. De rapportage van dit onderzoek is separaat bij deze toelichting bijgevoegd.

In het onderzoek is geconstateerd dat er geen beschermde flora en fauna aanwezig is. Gezien de afstanden tot waardevolle ecologische gebieden (EHS, POG en Natura2000) zijn geen effecten te verwachten binnen beschermde natuurgebieden. Gezien de resultaten van het onderzoek, gelden de volgende conclusies en aanbevelingen:

- *Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling.* Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie „algemene soorten“ voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van „AMvB artikel 75“ van de Flora- en faunawet (Ministerie van LNV, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.
- *Voorkomen doden of verwonden dieren.* De in de Flora- en faunawet genoemde „algemene zorgplicht“ is ook op beschermde soorten uit de categorie „algemene soorten“ van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie „algemene soorten“) die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.
- *Algemene vogels: broedgevallen voorkomen of buiten het broedseizoen werken.* Om verstoring van mogelijk in het plangebied aanwezige nesten van algemene vogels te voorkomen, dient de te verwijderen vegetatie buiten het broedseizoen te worden verwijderd: dus buiten de periode 15 maart – 15 juli. Directe schade aan algemene vogels, hun nesten en eieren wordt op deze wijze voorkomen.
- *Vleermuizen: geen buitenverlichting op de weg richten.* Omdat de laanbomen aan weerszijden van de weg Rozendaal mogelijk een belangrijke vaste vliegroute voor de laatvlieger vormen, mogen er geen buitenverlichtingen vanuit de percelen van het plangebied op deze weg worden gericht. Belangrijke vaste vliegroutes worden namelijk in het kader van de Flora- en faunawet gezien als een vaste rust- en verblijfplaats. Voor vleermuizen hoeft in dat geval geen ontheffing te worden aangevraagd.
- *Beschermde natuurgebieden.* Omdat er geen negatieve effecten op de EHS en de POG zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid te verwachten. Omdat er geen negatieve effecten op Natura2000 gebieden zijn te verwachten en er geen beschermde natuurmonumenten in of in de directe nabijheid van het plangebied zijn, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

5.6 Waterhuishouding

De watertoets heeft als doel water meer dan voorheen als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden. Inhoudelijk wordt de watertoets omschreven in de waterparagraaf, onderhavige paragraaf.

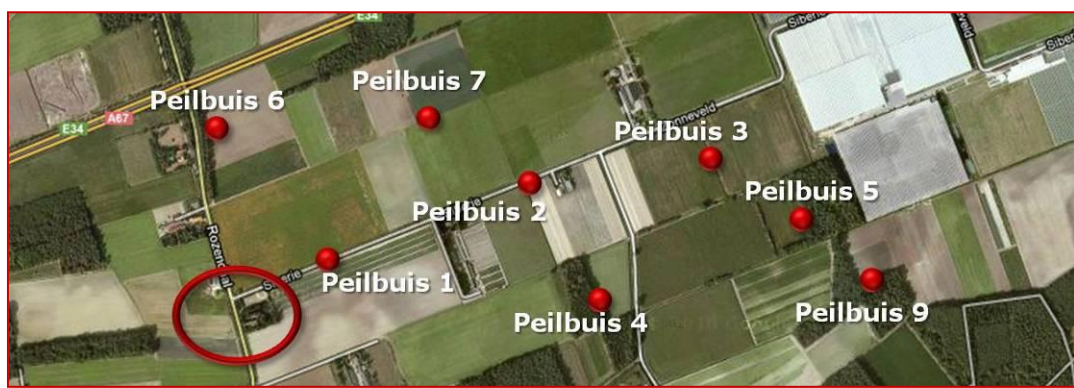
Ter invulling van de watertoets is deze waterparagraaf voorgelegd aan de betrokken waterbeheerders. In de handreiking Ruimtelijke Plannen (gemeente Peel en Maas, juli 2011) is aangegeven dat de gemeente bevoegd gezag is bij een plan met een verhard oppervlak van maximaal 2.000 m². Boven deze grens is het Waterschap Peel en Maasvallei bevoegd gezag. Gezien de omvang van dit plan en de maximale afmetingen van de verharding, kan geconstateerd worden dat de gemeente in het onderhavige geval het bevoegd gezag is.

Op basis van de kaarten met betrekking tot de bodemdoorlatendheid van het Waterschap Peel en Maasvallei kan worden geconstateerd dat de k-waarde (bodemdoorlatendheid) voor het gebied 0,45-0,75 m/dag is. Het doorlaatvermogen van de ondergrond (kD-waarde) is 250-500 m²/dag. Om de k-waarde nauwkeuriger te bepalen, is een onderzoek gedaan naar de doorlatendheid. Uit dit onderzoek blijkt, dat de doorlatendheid op de oostelijke kavel 2,5 m/dag is, bij de westelijke kavel is dit 2,3 m/dag. In bijlage 4 is dit onderzoek bijgevoegd.

Voor de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied Siberië is middels peilbuizen onderzocht wat de grondwaterstanden in het gebied zijn. In de onderstaande tabel zijn deze standen weergegeven (gemiddeld hoogste en gemiddeld laagste grondwaterstand (GHG en GLG) ten opzichte van NAP en ten opzichte van maaiveld); in figuur 7 zijn de locaties van de peilbuizen aangegeven. Uit deze tabel en figuur blijkt, dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand naar verwachting ca. 1,5 meter beneden maaiveld zal liggen. De gemiddeld laagste grondwaterstand zal rond de 2,5 m beneden maaiveld liggen. Geconcludeerd kan worden, dat de grondwaterstanden dusdanig diep liggen, dat er geen belemmering is voor de ontwikkeling van de twee woningen.

Peilbuis	GLG NAP	GLG - mv	GHG NAP	GHG - mv
1	25,46 m	2,68 m	26,67 m	1,47 m
2	25,82 m	1,85 m	26,65 m	1,02 m
3	25,57 m	1,41 m	26,24 m	0,75 m
4	25,84 m	1,67 m	26,53 m	0,98 m
5	25,34 m	1,78 m	26,01 m	1,11 m
6	25,52 m	2,60 m	26,40 m	1,72 m
7	25,48 m	2,29 m	26,37 m	1,41 m
8	25,50 m	2,46 m	26,76 m	1,20 m
9	24,51 m	2,72 m	25,75 m	1,47 m

tabel 1. Grondwaterstanden: GLG en GHG in m +NAP en m beneden maaiveld.



figuur 7. Locaties peilbuizen. De globale planlocatie is met rode cirkel aangegeven.

Om ervoor te zorgen dat (onder normale omstandigheden) geen wateroverlast zal plaatsvinden, dient rekening te worden gehouden met het opvangen en infiltreren van een bui van 84 mm. Gezien de omvang van de mogelijke bebouwing en verharding met dit bestemmingsplan en de relatief goede infiltratie in de grond, kan worden geconcludeerd dat infiltratie volledig plaats kan vinden binnen de twee kavels. Hiertoe zal bij uitwerking van het ontwerp worden bekeken welke verharding zal gaan plaatsvinden; op basis hiervan zal de infiltratievoorziening worden uitgewerkt, waarbij wordt gezocht naar oplossingen met infiltratiekoffers binnen de kavels en een eventuele overloop op het watersysteem van Siberië.

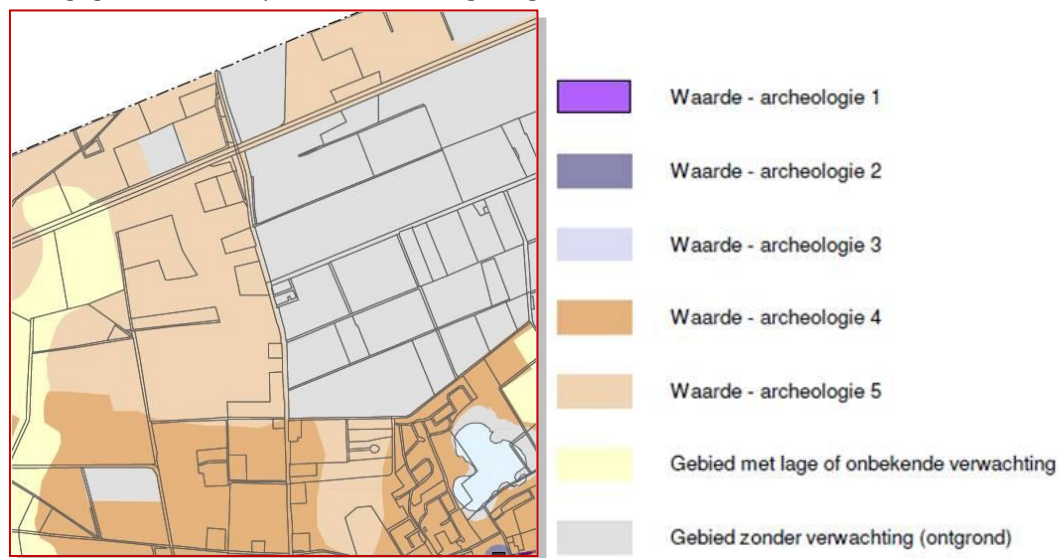
Voor wat betreft vuilwaterafvoer worden de kavels aangesloten op de bestaande riolering langs de Rozendaal. Om bodemverontreiniging te voorkomen, mag geen gebruik worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. In het verleden heeft tot recentelijk een waterloop gelegen door de oostelijke kavel. In het kader van de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied Siberië is deze waterloop verlegd; derhalve is deze waterloop niet meer relevant of mogelijk belemmerend voor de ontwikkeling van de oostelijke kavel.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

In haar vergadering van 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas het archeologiebeleid vastgesteld. Dit archeologiebeleid geeft aan op welke wijze de gemeente met archeologie om wil gaan. Ook vormt het onder andere een bouwsteen voor nog op te stellen bestemmingsplannen. Het archeologiebeleid is in nauwe samenwerking met amateurarcheologen van de heemkundeverenigingen en de Limburgse Land- en Tuinbouwbond (LLTB) tot stand gekomen en komt voort uit de nieuwe taken en bevoegdheden die gemeenten met de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg hebben gekregen.

Archeologie vormt een belangrijk onderdeel van ons cultuurhistorisch erfgoed en zit in de grond verborgen. Om archeologische restanten zo goed mogelijk te kunnen bewaren is er een pragmatisch en goed doordacht beleidsplan en beleidskaart opgesteld. De raad heeft een generieke diepte van 40 cm vastgesteld. Dat wil zeggen dat tot een diepte van 40 cm geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Wil een projectontwikkelaar of agrariër dieper dan 40 cm de grond verstoren/bewerken dan geldt er een formele onderzoekplicht. De archeologische beleidskaart fungeert dan als kompas.

De archeologische beleidskaart geeft aan in welke gebieden de kans op archeologische resten hoog is en waar bijvoorbeeld middelhoog of laag. Hierdoor kunnen we verschillend omgaan met mogelijke grondwerkzaamheden in een bepaald gebied. 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. Dit is mede afhankelijk van de mate van de oppervlakte die verstoord gaat worden. In de onderstaande figuur is een uitsnede van de beleidskaart weergegeven voor de planlocatie en omgeving.



figuur 8. Uitsnede archeologische beleidskaart.

Voor gebieden zonder verwachting geldt geen onderzoeksplicht. Voor wat betreft de gebieden met een middelhoge archeologische verwachting sluit de gemeente Peel en Maas aan bij het regime dat eerder ook werd gehanteerd door de provincie Limburg. Dit betekent dat voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting in Peel en Maas een ondergrens geldt van 2.500 m². Uit de archeologische beleidskaart blijkt, dat de kavel ten oosten van de Rozendaal in een gebied zonder verwachting ligt. Verder onderzoek is voor deze kavel derhalve niet nodig. De kavel ten westen van de Rozendaal heeft de waarde Archeologie 5, dat wil zeggen een middelhoge archeologische verwachting. Om eventueel aanwezige archeologische waarden op dit kavel te behouden en beschermen, is een archeologische dubbelbestemming opgenomen voor deze kavel.

5.8 Verkeer en parkeren

De twee kavels ontsluiten direct op de Rozendaal. Dit leidt niet tot significante verzwaring van de verkeersintensiteiten. Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein, er worden derhalve ook geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd.

6. Juridische aspecten

6.1 Planstukken

In deze toelichting is het voorgenomen initiatief omschreven en is de verantwoording gegeven voor een goede ruimtelijke onderbouwing. Naast de toelichting, bestaat het bestemmingsplan ook uit regels en een verbeelding. De regels zijn een juridische vertaling van de beoogde ontwikkeling, hierin worden de bouwmogelijkheden vastgelegd. De verbeelding is een visuele vertaling van de regels en de toelichting.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn beide kavels aangegeven, met daarop de bestemming Wonen. Ook de dubbelbestemming Archeologie, de geluidszone van de weg en de bouwvlakken zijn op de verbeelding aangegeven. Bestemming

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels van onderhavig bestemmingsplan is inhoudelijk aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen in de directe omgeving en de leidraad "Ruimtelijke plannen en besluiten Peel en Maas". Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van deze regelgeving dient per 1 januari 2010 voor de opzet en inhoud van de regels ook te worden aangesloten bij de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan (SVBP) 2008. Ook de opzet van de regels is in deze landelijke standaard vastgelegd.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen / toestemmingen zijn niet gewijzigd.

Met de Wabo is ook het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) in werking getreden. Dit Besluit vervangt grofweg het Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb). Wel zijn er een aantal belangrijke wijzigingen in het vergunningvrij bouwen.

Voor de opzet van de regels is gezocht naar een optimale balans tussen enerzijds het bieden van voldoende flexibiliteit in de bouwmogelijkheden, zodat, anderzijds het bieden van een optimale bescherming van de in en rondom het plangebied en omgeving, groene, blauwe en ecologische kwaliteiten en agrarische functies.

6.3.1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat de begripsomschrijvingen voor alle begrippen die in de regels voorkomen en die mogelijk anderszins niet eenduidig kunnen worden geïnterpreteerd. Tevens is, ter bevordering van de transparantie en eenduidigheid, de wijze van meten vastgelegd. Beide artikelen maken standaard onderdeel uit van de regels.

6.3.2. Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bestemmingsregels voor de planologische gebruiks- en bouw mogelijkheden opgenomen. De bouw- en gebruiksregels voor de bestemming Wonen, de bestemming voor beide kavels, is in dit hoofdstuk opgenomen. Omdat er sprake is van een geluidsbelasting vanuit de weg Rozendaal is ook een geluidszone opgenomen in de regels en verbeelding, er is omschreven hoe met deze geluidsbelasting omgegaan dient te worden. Tevens zijn de regels ten aanzien van de dubbelbestemming Archeologie opgenomen.

6.3.3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de algemene regels opgenomen: de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.

6.3.4. Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk tot slot, bevat de algemene regels die worden gesteld ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld in de vorm van een anterieure overeenkomst. Tevens is het niet nodig een exploitatieplan op te stellen wanneer alle binnen het plangebied liggende gronden in eigendom zijn van slechts één grondeigenaar.

De initiatiefnemer (Wayland Nova) heeft voor de realisatie van de twee kavels een anterieure overeenkomst afgesloten met de gemeente Peel en Maas. Geconcludeerd kan worden dat kostenverhaal is verzekerd en dat derhalve het opstellen van een exploitatieplan niet nodig is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De planologische wijziging die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt, is beperkt: er vinden geen grote ruimtelijke ingrepen plaats. Er wordt aangesloten bij de ruimtelijke visies voor het gebied. Dit ontwerp bestemmingsplan wordt ter visie gelegd. Hiermee kan eenieder reageren op deze partiële herziening en daarmee zijn eventuele bezwaren kenbaar maken.

8. Overleg en inspraak

8.1 Uitkomsten overleg

De voorontwerp partiële herziening is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg toegezonden aan de betrokken overheden. Er zijn uit het vooroverleg geen reacties naar voren gekomen die hebben geleid tot een aanpassing in het onderhavige plan.

8.2 Uitkomsten inspraak

Dit ontwerpbestemmingsplan wordt ter visie gelegd conform artikel 3.8 e.v. Wro. De resultaten van de tervisielegging van de ontwerp partiële herziening zullen te zijner tijd worden verwerkt in dit hoofdstuk.

9. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Na dit vooroverleg wordt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Gezien het feit, dat met dit bestemmingsplan slechts een beperkte wijziging van de planologische situatie is voorgegaan, is het niet nodig om een inspraakprocedure voor een voorontwerp bestemmingsplan te agenderen. Derhalve kan, na het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro direct het ontwerpbestemmingsplan ter visie worden gelegd.

Overzicht bijlagen

- | | |
|-----------|---|
| Bijlage 1 | ▪ Verkennd bodemonderzoek Rozendaal (ong.) te Maasbree. Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV in opdracht van Plan en Project. Heel: Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, Augustus 2011. |
| Bijlage 2 | ▪ Flora- en faunaonderzoek op twee percelen aan de weg Rozendaal te Maasbree. Faunaconsult (2011). In opdracht van Plan en Project. Belfeld: Faunaconsult, augustus 2011. |
| Bijlage 3 | ▪ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Siberië te Maasbree. Cauberg-Huygen (2011). In opdracht van Plan en Project. 's-Hertogenbosch: Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, februari 2012. |
| Bijlage 4 | ▪ Bepaling doorlaatfactor aan de Rozendaal te Maasbree. MOS Grondmechanica BV (2012). In opdracht van MAH BV. Kenmerk: R1201861-HE_1. Helmond: MOS Grondmechanica BV, mei 2012. |