

Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Verplaatsen woon-contingent Roggelseweg 101 te
Egchel naar Donkersveld ong. te Meijel

Gemeente Peel en Maas

Bestemmingsplan

Verplaatsen woon-contingent Roggelseweg 101 te Egchel
naar Donkersveld ong. te Meijel

Gemeente Peel en Maas

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1894.BPL0131-ON01
Rapportnummer:	M154232.001
Opdrachtgever:	fam. Pouls en fam. Swinkels
Opsteller:	dhr. M.P.H. Pouls MSc
Status:	ontwerp
Datum:	29 februari 2016

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene
voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving &
Milieu BV van toepassing die u vindt op
www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	7
1.1	Algemeen.....	7
1.2	Plangebied.....	7
1.3	Doel	8
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	8
2	Beschrijving bestaande situatie	11
2.1	Ontstaansgeschiedenis en bestaande situatie	11
3	Beleid	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	16
3.2.2	Limburgs Kwaliteitsmenu/intergemeentelijke structuurvisie.....	17
3.2.3	Conclusie provinciaal beleid	20
3.3	Regionaal/sectoraal beleid.....	20
3.3.1	Woonvisie Regio Venlo 2011-2015.....	20
3.3.2	Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.....	20
3.4	Gemeentelijk beleid	21
3.4.1	Vigerend bestemmingsplan	21
3.4.2	Structuurvisie.....	21
3.4.3	Woonvisie + 2010-2015	25
3.4.4	Conclusie gemeentelijk beleid	25
4	Planbeschrijving.....	27
4.1	Doelstellingen en uitgangspunten.....	27
4.2	Beoogde planontwikkeling	27
4.3	Ruimtelijke effecten	28
5	Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken	31
5.1	Bodem	31
5.2	Geluid	32
5.3	Milieuzonering.....	33
5.4	Luchtkwaliteit	35
5.5	Externe veiligheid	36

5.6	Archeologie.....	38
5.6.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	38
5.6.2	Cultuurhistorie.....	40
5.7	Kabels en leidingen.....	42
5.8	Verkeer en parkeren.....	43
5.8.1	Verkeersstructuur.....	43
5.8.2	Parkeren	43
5.9	Waterhuishouding.....	43
5.9.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	43
5.9.2	Provinciaal beleid	43
5.9.3	Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei.....	44
5.10	Natuur en landschap	47
5.11	Flora en fauna.....	49
5.11.1	Algemeen.....	49
5.11.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	50
5.11.3	Gebiedsbescherming	51
5.11.4	Conclusie flora en fauna	52
5.12	Duurzaamheid	52
6	Juridische aspecten	55
6.1	Algemeen.....	55
6.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	55
6.2.1	Toelichting	56
6.2.2	Regels	56
6.2.3	Verbeelding	57
7	Uitvoerbaarheid.....	59
7.1	Grondexploitatie.....	59
7.1.1	Algemeen.....	59
7.1.2	Exploitatieplan.....	59
7.2	Planschade.....	60
8	Overleg en inspraak	61
8.1	Uitkomsten overleg	61
8.2	Vooroverleg.....	61
8.3	Inspraak	61
8.4	Formele procedure	62
8.4.1	Algemeen.....	62
8.4.2	Zienswijzen	62

9	Bijlagen.....	63
---	---------------	----

1 Inleiding

1.1 Algemeen

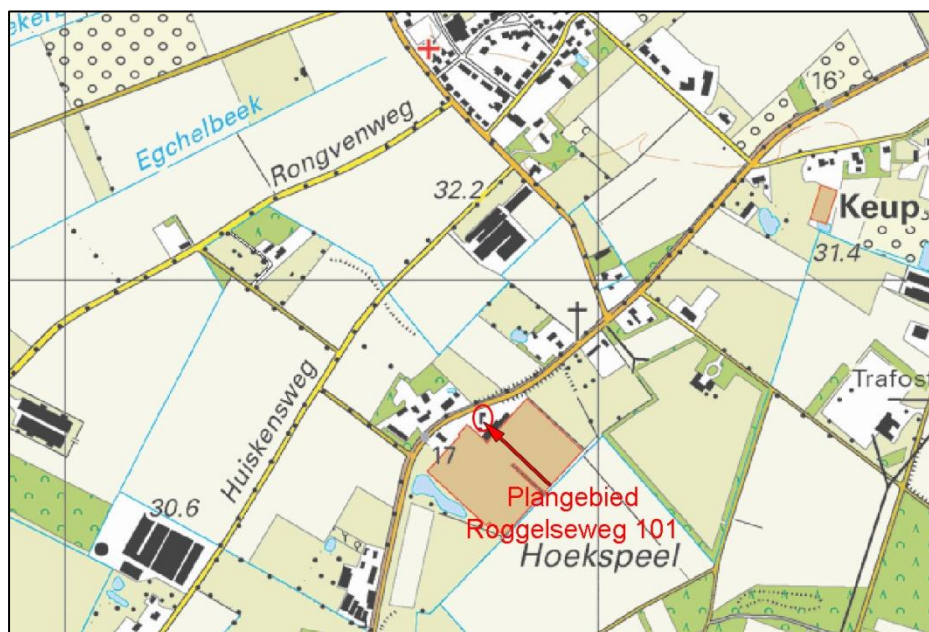
Initiatiefnemers, de heren Pouls en Swinkels, zijn voornemens de aanwezige woning op de locatie Roggelsweg 101 te Egchel te verplaatsen naar de locatie Donkersveld ong. te Meijel.

De huidige agrarische bedrijfswoning (een tweede bedrijfswoning) Roggelseweg 101 te Egchel is gelegen op een verkeersonveilige situatie aan de provinciale weg N562. Ook beleidsmatig is de tweede agrarische woning niet passend. Tevens is er sprake van een verouderde/verpauperde woning. De gemeente Peel en Maas als ook de provincie Limburg wensen deze situatie graag te verbeteren door deze woning te verplaatsen naar een geschikte locatie in het buitengebied van Peel en Maas. Initiatiefnemers willen de woning derhalve verplaatsen naar de locatie Donkersveld ong. te Meijel.

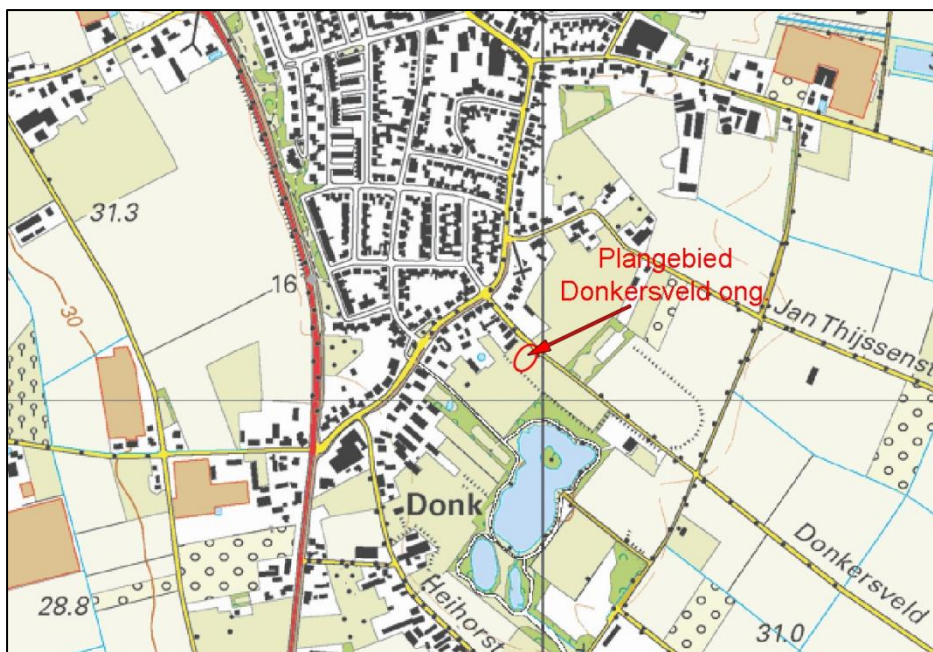
Om dit planvoornemen mogelijk te maken dient enerzijds de woning in Egchel wegbestemd te worden en anderzijds dient op de terugbouwlocatie in Meijel een woonbestemming gerealiseerd te worden. De gemeente Peel en Maas heeft hiervoor een principeakkoord afgegeven (ze **bijlage 1**).

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft twee locaties. De slooplocatie aan de Roggelseweg 101 te Egchel (kadastraal bekend als: gemeente Helden, sectie H, nummer 2715 (gedeeltelijk). De terugbouwlocatie, ca. 1.200m², betreft Donkersveld ong. te Meijel (kadastraal bekend als: gemeente Meijel, sectie F, nummer 1731 (gedeeltelijk).



Topografische kaart plangebied Roggelseweg 101



Topografische kaart plangebied Donkersveld ong.

1.3 Doel

Het planvoornemen is om op de bestemming zodanig te wijzigen dat de te slopen woning wordt wegbestemd enerzijds en ter plaatse van de terugbouwlocatie positief wordt bestemd. Ter plekke van het plangebied aan de Roggelseweg 101 vigeert de bestemming agrarisch bouwblok ten behoeve van glastuinbouwdoeleinden met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Ter plaatse van de locatie Donkersveld ong. vigeert een reguliere agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het planvoornemen planologisch mogelijk gemaakt door beide bestemmingen te wijzigen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

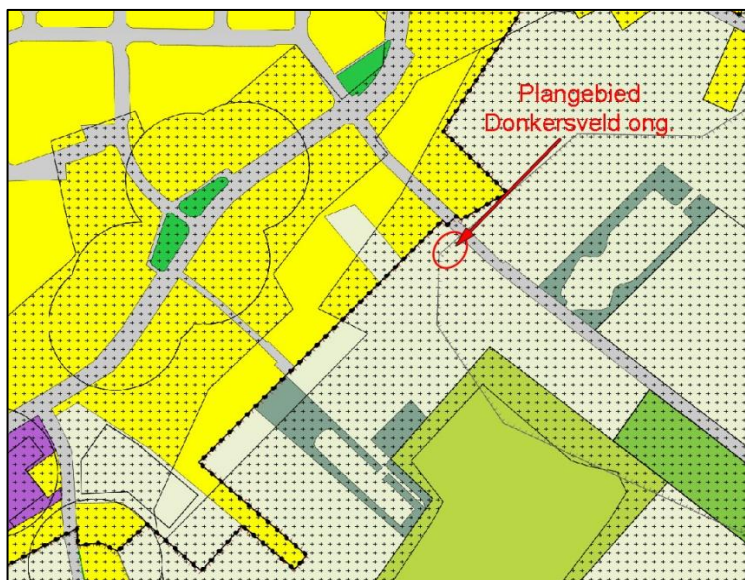
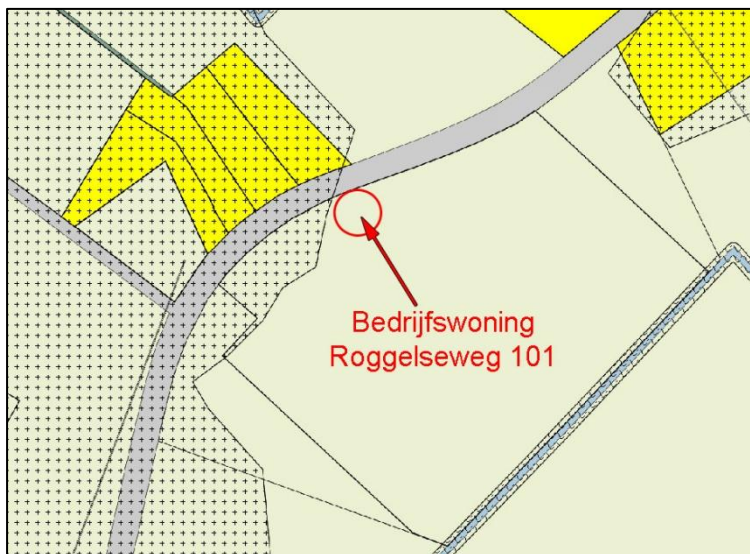
Het onderhavige project/plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', dat op 5 november 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De bestemmingen van het plangebied in dit vigerende bestemmingsplan betreffen voor de locatie Roggelseweg 101 te Egchel:

- 'Agrarisch - Glastuinbouw';
- 'Waarde – Archeologie – 5' (dubbelbestemming op deel van de locatie);
- 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' (dubbelbestemming op deel van locatie);
- Maatvoering: maximaal aantal wooneenheden: 2;
- 'bouwvlak';
- 'Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 4 go';
- 'Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verweavingsgebied';

en voor de locatie Donkersveld ong. te Meijel:

- 'Agrarisch';
- 'Waarde – Archeologie – 4' (dubbelbestemming);
- 'Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verweavingsgebied'.
- 'Gebiedsaanduiding other – kernrandzone';
- Gebiedsaanduiding other – bolle akkers' (deel plangebied);
- 'Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob'.

Het planvoornemen past, zoals eerder gesteld, niet rechtstreeks binnen dit vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede plankaart vigerende bestemmingsplan met aanduiding beide plangebieden

2 Beschrijving bestaande situatie

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project. Hierbij zal voornamelijk worden ingegaan op de locatie Donkersveld ong. te Meijel en waar nodig op de locatie Roggelseweg 101 te Egchel.

2.1 Ontstaansgeschiedenis en bestaande situatie

Het plangebied Donkersveld ong. kenmerkt zich in de bestaande situatie door de aanwezigheid van enkel en alleen een agrarische functie, te weten landbouwgrond in de vorm van weiland.

De omgeving van dit plangebied kenmerkt zich door omliggende agrarische gronden (noord, oost en zuidzijde). Aan de noordzijde is agrarische grond aanwezig aan de overzijde van de weg Donkersveld. Aan de westzijde is een klein perceel landbouwgrond gelegen en liggen vervolgens de eerste woningen van de kern Meijel. Het plangebied is in het verleden altijd in gebruik geweest als landbouwgrond. Er zijn geen gegevens bekend dat er in het verleden bebouwing ter plaatse van dit plangebied aanwezig is geweest.

Ten aanzien van de locatie Roggelseweg 101 kan worden gesteld dat de te slopen woning ca. een eeuw aanwezig is. In de nieuwe situatie zal er sprake zijn van voorerf van het aanwezige glastuinbouwbedrijf.



Luchtfoto met aanduiding plangebied Roggelseweg 101 te Egchel



Luchtfoto met aanduiding plangebied Donkersveld ong. te Meijel

Zoals hierboven op de luchtfoto is waar te nemen, is de locatie Roggelseweg 101 gelegen aan de doorgaande provinciale weg van Roggel naar Helden. De locatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van kassen en aan de andere zijde van de weg gelegen burgerwoningen. De te slopen woning betreft een woning die ca. een eeuw geleden is gebouwd.

In de afgelopen jaren/decennia zijn er ter plaatse van de Roggelseweg 101 en directe omgeving in de gevaarlijke bocht in de provinciale weg, diverse (zware) ongelukken geweest. Dit heeft er voor de bewoners van deze buurt/straat voor gezorgd dat er dringend behoefte is om deze verkeersonveilige situatie te verbeteren. Mede op basis hiervan heeft initiatiefnemer Swinkels in samenspraak met de gemeente Peel en Maas en de provincie Limburg, vanaf 2013 onderzocht of er mogelijkheden zijn voor sanering van de aanwezige woning Roggelseweg 101.

Het plangebied aan het Donkersveld betreft een onbebouwde locatie op korte afstand van de kern van Meijel en het buurtschap 'de Donk'. De Donk is een eeuwenoude buurtschap die vanaf de 19^{de} eeuw geleidelijk is gegroeid met nieuwe bebouwing. Van oudsher vormde de Donk (incl. de aanwezigheid van een centrale brink/poel) een verzameling van boerderijen die de omliggende gronden bij hun agrarische activiteiten betrokken. Het plangebied behoorde tot het landbouwareaal van de boeren van de Donk.

Grootschalige ontgroning Donkersveld/Heihorst

In de 20^e eeuw hebben in de omgeving van het plangebied vele ontgroningen (grindwinning) plaatsgevonden. Deze ontgroningen zijn ook duidelijk zichtbaar in het landschap (aanwezigheid van het grindgat/visvijver en lager gelegen gronden (bijv. zuidwestzijde plangebied, Heihorst). Ter

plaats van het plangebied heeft nooit ontgroning plaatsgevonden (wilde de voormalige eigenaar niet). De weg Donkersveld is al lang aanwezig, sinds enkele eeuwen als zandweg en sinds ca. 50 jaar (t.g.v. de ruilverkaveling) als verharde weg.

Door de ontgroning van het achterliggende gebied (aan de zuid-zuidwest-westzijde van het plangebied) is het voorheen aanwezige oorspronkelijke landschap ter plaatse grotendeels verloren gegaan. Dit landschap betrof de akkers die behoorden bij de boerderijen van de Donk. De agrariërs hadden zowel in het Donkersveld als ter plaatse van de huidige Hagelkruisweg, hun akkers en hebben deze gedurende vele eeuwen in gebruik gehad. Door de ontgroningen is een groot deel van het Donkersveld verdwenen. De akker ten oosten en noordoosten van het plangebied is niet ontgrond en derhalve nog aanwezig en in gebruik. In het verleden was hier sprake van een zogenaamde 'Bolle akker'. Vanwege het feit dat de boeren vroeger geen wentelploeg hadden werd er 'rond geploegd'. Dit zorgde er voor dat het midden van de akker hoger lag dan de randen (vandaar de 'bolle akker'). Het plangebied ligt aan de rand van de vroeger duidelijk aanwezige bolle akker. Ter plaatse van het plangebied is in de huidige situatie geen bolling in het maaiveld meer aanwezig. Het perceel is nagenoeg vlak. De oorspronkelijke bolle akker aan de overzijde van de weg is niet meer heel duidelijk zichtbaar in het veld. Hoewel er nog enige hoogteverschillen waarneembaar zijn, zijn deze door het huidige moderne agrarische bewerken van de gronden, grotendeels verloren gegaan. Ook zijn er nieuwe beplantingselementen gekomen (perceel met aan randen volgroeide bomen, zie kaarten en luchtfoto's). Tevens is er nieuwe bebouwing gerealiseerd in de vorm van het schutterijgebouw en diverse bebouwing ten noorden van het plangebied aan de Jan Thijssensteeg.

Kortom, de vroeger aanwezige bolle akker is door de grootschalige ontgroningen, de nieuwe bebouwing, de agrarische bewerkingen en overige nieuwe elementen (beplanting), slechts nog beperkt aanwezig en leesbaar in het landschap van het Donkersveld. Voor zover de bolle akker nog aanwezig is, betreft dit de gronden aan de overzijde van de straat, gelegen in (noord)oostelijke richting en niet ter plaatse van het plangebied.

Voor een nadere beschrijving van de bestaande situatie wordt verwezen naar het inpassingsplan (zie **bijlage 2**).

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de vigerende structuurvisies van de gemeente Peel en Maas.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is, dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten, dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom wordt er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;

2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsoeinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft ruimte na voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en verder dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur en cultuurhistorie. Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

Wanneer bovenstaande uitgangspunten worden toegepast op onderhavig planvoornemen dan kan worden gesteld dat het initiatief allereerst geen stedelijke ontwikkeling betreft. Daarnaast past het planvoornemen binnen de algemene uitgangspunten van dit rijksbeleid. Het planvoornemen frustreert op geen enkele wijze de rijksbeleidsdoelstellingen. Met het planvoornemen, verplaatsen woning, wordt tegemoet gekomen aan een lokale/regionale behoefte. Daarmee is er geen sprake van extra versterking. Dan is de locatie gelegen in de kernrandzone aansluitend aan de bebouwde kom van Meijel. Tevens is de locatie goed ontsloten voor woondoeleinden.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet in strijd is met het voorgestane Rijksbeleid.

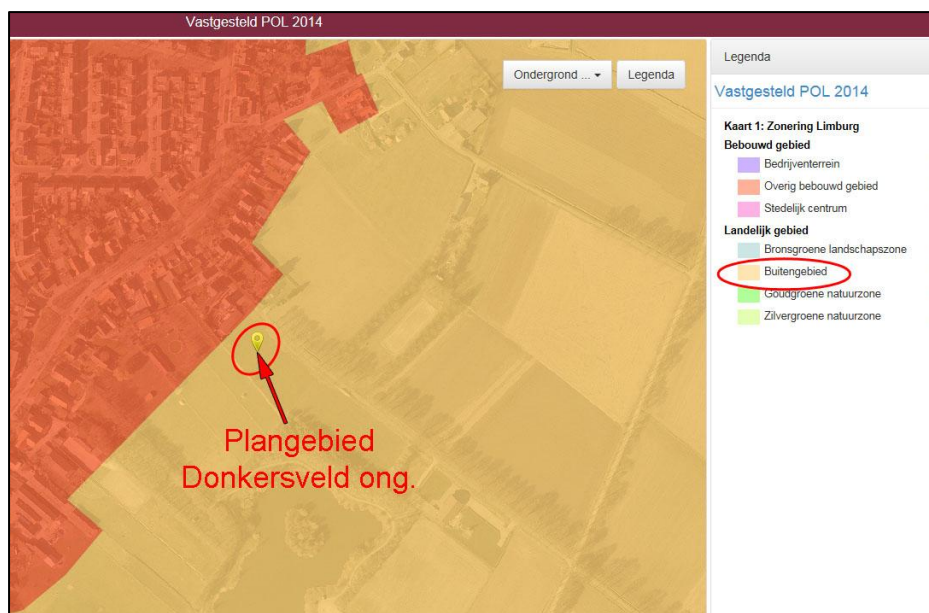
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Eind 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Het POL2014 is een vervanging van het voorheen geldende POL2006.

In het POL2014 is een zonering opgenomen. Het plangebied is voor beide locaties gelegen binnen de zone 'Buitengebied' (zie uitsnede hieronder). In het POL2014 is ten aanzien van deze zone het volgende opgenomen:

In het POL2014 is ten aanzien van de zone 'Buitengebied' het volgende opgenomen: 'Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De accenten in het buitengebied liggen op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen milieubelasting vanuit landbouw en de kwaliteit en functioneren ondergrond.'



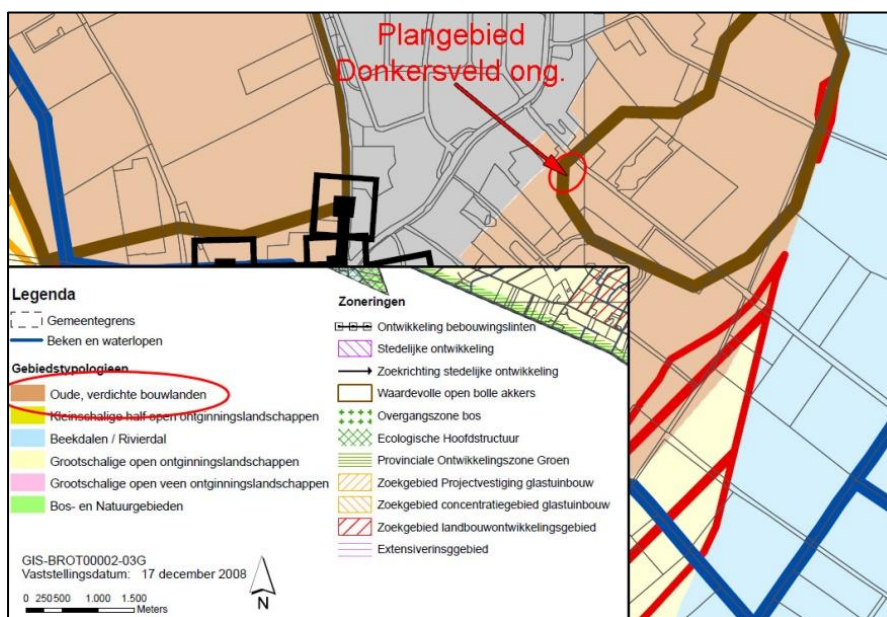
Uitsnede kaart 1
POL2014 met
aanduiding
plangebied
Donkersveld ong.

Onderhavig planvoornemen past binnen deze beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg. De nieuwe bebouwing en verharding komt ter plaatse van de aanduiding 'Buitengebied'. Door de maatregelen zoals opgenomen in het landschapsplan wordt er kwaliteit geleverd die past binnen deze zone 'Buitengebied'.

3.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu/intergemeentelijke structuurvisie

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van kracht.

De gemeente Peel en Maas heeft haar eigen bevoegdheid voor de uitvoering van dit Kwaliteitsmenu. Onderhavig planvoornemen is gelegen buiten de 'rode contour' en derhalve is het LKM voor onderhavig planvoornemen van toepassing. De gemeente Peel en Maas heeft op 3 februari 2015 de gemeentelijke structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld.



Uitsnede kaart
structuurplan Buitengebied
met aanduiding plangebied
Donkersveld ong.

Binnen deze structuurvisie (structuurplan) is het plangebied aangeduid als 'Oude, verdichte bouwlanden'.

Hierover is in het structuurplan het volgende opgenomen:

'5.5.3 Oude, verdichte bouwlanden

Globale ligging en begrenzing

De oude verdichte en besloten bouwlanden liggen voornamelijk rond de oudere kernen Meijel, Helden, Panningen, Beringe, Maasbree, Baarlo, Kessel en Kessel-eik.

Cultuurhistorische karakteristiek (ontstaanswijze)

Deze gronden behoren tot de vroegste ontginningen, waarbij mensen stukken woeste grond (m.n. heide) geschikt maakten voor landbouw. In de nabijheid van deze oude bouwlanden werden kleine nederzettingen gesticht. Deze nederzettingen zijn uitgegroeid tot de huidige kernen. Een deel van deze oorspronkelijke bouwlanden ligt dus ook onder de uitleggebieden van deze kernen.

De oude bouwlanden werden bemest door middel van het potstalsysteem. De boeren bemestten de grond jaarlijks met plaggen die verrijkt waren met dierlijke mest uit de potstal. Daardoor kwamen de gronden in de loop der eeuwen nog hoger te liggen. Er ontstonden zo bolle akkers. Deze bolle akkers zijn kenmerkend voor door de mens gevormde gronden, ontstaan door langdurige bemesting en opplagging. Hierdoor is op de zandgrond een dikke eerdlaag ontstaan.

In deze van oudsher bewoonde en vroeg ontgonnen delen van de gemeenten Helden, Maasbree, Meijel en Kessel zijn nu de enkeerdgronden te vinden. De gronden waren oorspronkelijk in gemeenschappelijk gebruik, waardoor de eenheden groter en meer open waren.

Om de landbouwgronden kwam de bebouwing, waardoor een waardevol gebiedstype ontstond, met een min of meer verdichte rand en een bol open gebied in het midden. Omdat de buurtschappen van vroeger rond deze bouwlanden lagen zie je dat hier tegenwoordig een menging van functies aanwezig is.

Landschappelijke en functionele karakteristiek (huidige situatie)

De verkaveling in deze gebieden is onregelmatig en niet al te grootschalig. Dit geeft het gebied zijn openheid. Hiermee in contrast staat de verdichting langs de linten. Door een grote verscheidenheid aan functies en de situering nabij de kernen, is de druk op deze gebieden groot. Lintbebouwing, bomenlanen, erfbeplanting en groene elementen zorgen voor een afwisselend beeld. Functioneel worden de gebieden vooral gebruikt voor akker- en tuinbouw.

Beleidsuitspraken

Wat betreft de ruimtelijke, functionele en landschappelijke aspecten zijn voor dit gebiedstype de volgende beleidsuitspraken (ruimtelijk) relevant:

Doel Ruimtelijk-Landschappelijk:

- versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief open akkers met verdichte randen (clusters en linten van bebouwing) en doorzichten;
- behoud van cultuurhistorisch waardevolle, open, bolle akkers en behoud van voldoende brede doorzichten vanuit de verdichte clusters en linten naar deze relatief open akkers;
- behoud van de relatief open (bolle) akkers vanwege de aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden;

- realisatie van een verdere landschappelijke verdichting door weg- en erfbeplantingen in de clusters en linten;
- realisatie van een landschappelijk raamwerk t.b.v. een zorgvuldige inpassing van (nieuwe) economische activiteiten.

Ontwikkeling Ruimtelijk-Functioneel:

- ruime toelating van verschillende economische functies;
- verdere menging van de functies wonen (ruimte-voorruimte), werken (nieuwe economische dragers, recreatie en toerisme) en (verbrede) landbouw met name in de linten;
- binnen de landbouw een ruime toelating van teeltondersteunende voorzieningen m.u.v. de open, bolle akkers.'

Wanneer onderhavig plangebied in Meijel wordt beoordeeld, kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen op en aan de rand van het 'oude, verdichte bouwland'. Daarmee wordt er tegemoet gekomen aan het toevoegen van de functie 'wonen' (soort ruimte voor ruimte middels de sloop van de woning Roggelseweg 101). De aanwezige bolle akker is juridisch slechts voor een deel binnen het plangebied gelegen. Daarmee ligt het plangebied aan de rand van de opgenomen juridische aanduiding, doch maakt het plangebied zelf geen onderdeel uit van de op dit moment zichtbare bolle akker. Zoals in hoofdstuk twee is beschreven, is de bolle akker ter plaatse van het plangebied niet in het landschap zichtbaar. Ten oosten van het plangebied aan de overzijde van de weg, is de bolle akker wel enigszins leesbaar.

Kortom, hoewel de juridische grens over het plangebied heen loopt, volgt deze niet de feitelijke grens in het landschap.

De juridische grens zoals die in de structuurvisie is opgenomen (en daarna is vertaald in het bestemmingsplan) is middels grootschalige structuren tot stand gekomen. Dit blijkt ook uit grove verspringingen van deze aanduiding. Wanneer er dus nauwkeurig ter plaatse van het plangebied wordt onderzocht (zie ook bijlage 2) of er sprake is van een bolle akker ter plaatse dan kan worden vastgesteld dat dit niet het geval is.

Met de bouw van de nieuwe woning aan de juridische rand en in de nabijheid van de nog aanwezige bolle akker blijft die bolle akker open en behouden. Tevens vormt de landschappelijke inpassing een aanvulling op de aanwezige laanbomen aan de weg Donkersveld. Voor een verdere toelichting op de aanwezige bolle akker en hoe deze bolle akker in onderhavig planvoornemen wordt geïntegreerd, wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan (zie **bijlage 2**). Hierin wordt uitvoerig ingegaan op de bolle akker, hoe en waar deze zichtbaar is in het veld en op welke wijze deze zichtbaar wordt gemaakt in het planvoornemen. Hierdoor vormt de planontwikkeling een meerwaarde voor de plaatselijke beleving van de bolle akker in het Donkersveld.

Kortom, het planvoornemen past, onder andere op basis van de getroffen maatregelen en voor zover van toepassing, binnen de beleidsuitgangspunten.

Omdat er sprake is van het saneren van een bestaande woning (incl. wegbestemmen) is er geen sprake van het toevoegen van een extra woning. Een extra kwaliteitsbijdrage is derhalve niet aan de orde. Vanwege de functiewijziging van bedrijfswoning naar een burgerwoning is een landschappelijke kwaliteitsverbetering van 10% van toepassing. Hieraan wordt ruim voldaan. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het inpassingsplan (zie **bijlage 2**).

Verder is het gemeentelijk kwaliteitsmenu niet van toepassing aangezien er geen extra woning aan het buitengebied wordt toegevoegd (sloop en terugbouw). Er is daarmee geen sprake van het toevoegen van woningen in het buitengebied. Derhalve is de boven beschreven kwaliteitsverbetering van toepassing.

Kortom, op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat het planvoornemen past binnen de kaders van het gemeentelijke kwaliteitsmenu zoals vastgelegd in de structuurvisie.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het provinciale beleid, is voorliggend plan daarmee niet strijdig.

3.3 Regionaal/sectoraal beleid

3.3.1 Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Op 25 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015, getiteld 'Op weg naar een complete woonregio' vastgesteld.

In deze visie wordt ingegaan op de werking van de regionale woningmarkt. Het doel is om de woningbouwmarkt duurzamer in te richten. Er moet worden gebouwd voor behoeftes (vraaggestuurd). De woningen moeten passen binnen de kwantitatieve en kwalitatieve programma's van de regio. Verder dient nieuwbouw iets toe te voegen. Tevens dienen woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig gebouwd te worden aangezien de bevolking vergrijst. Meijel wordt gekenschetst als een zogenaamd 'leefdorp'. Bij de leefdorpen is er, in tegenstelling tot de meeste woondorpen, nog de mogelijkheid tot uitbreiding, zodat de inwoners een wooncarrière kunnen maken. Het leefdorp is dan ook een belangrijk woonmilieu voor de huidige inwoners en woningzoekenden (zowel binnen als van buiten de regio).

Tevens dienen woningen zo energiezuinig mogelijk gebouwd te worden om de maandlasten zo laag mogelijk te houden en te voldoen aan hedendaagse opvattingen en beleidsdoelen over duurzaamheid. Ook dienen nieuwe woningen oog voor de omgeving (cultuurhistorie) te hebben.

Onderhavig planvoornemen past naadloos binnen deze beleidsuitgangspunten. Er wordt een woning gesloopt in het buitengebied waar geen behoefte aan is en in de plaats hiervan wordt een nieuwe burgerwoning, levensloopbestendig, energiezuinig en met oog voor de omgeving teruggebouwd in de kernrandzone van Meijel (een leefdorp).

Conclusie

Het planvoornemen past binnen dit beleid.

3.3.2 Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

Eind 2015 is de ontwerp-structuurvisie Wonen Noord-Limburg ter inzage gelegd die naar verwachting medio 2016 wordt vastgesteld. Hierin staan nadere uitgangspunten beschreven voor woningmarkt in Noord-Limburg. Peel en Maas en specifiek Meijel vormt hier een onderdeel van. Uitgangspunten van deze structuurvisie zijn:

- Dynamisch voorraadbeheer;
- Nieuwbouw naar behoefte;

- Juiste woningbouw op de juiste plaats;
- Levensloopvriendelijke woningen;
- Anticiperen in plaats van saneren;
- Aanpakken leegstaand vastgoed.

Deze uitgangspunten worden in onderhavig planvoornemen verwerkt. Er is geen sprake van het toevoegen van een extra woning, aan de nieuwbouw is behoefte, de woning ligt aan de rand van de kern (voorheen (woning Egchel) in het buitengebied), de woning wordt levensloopbestendig, een verpauperde woning wordt gesaneerd en een grotendeels leegstaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning die levensloopbestendig en energiezuinig bewoond zal worden. Kortom, het planvoornemen past binnen de nieuw te hanteren uitgangspunten voor de regionale woningmarkt.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. De plangebieden hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Glastuinbouw' toegekend gekregen.

Het planvoornemen is niet mogelijk conform dit vigerende bestemmingsplan. Daartoe is onderhavige partiële bestemmingsplanherziening opgesteld.

3.4.2 Structuurvisie

Beleidsregel Woningbouwverzoeken in win-win situaties

De gemeente Peel en Maas heeft voor woningbouwverzoeken in Peel en Maas de beleidsregel 'Woningbouwverzoeken in win-win situaties' opgesteld. Alle inkomende woningbouwverzoeken worden aan dit beleid getoetst.

Indien onderhavig planvoornemen aan dit beleid wordt getoetst, kan worden vastgesteld dat in de basis woningbouw buiten de rode contour niet is toegestaan. Onderhavige plangebieden zijn beide buiten de rode contour gelegen. Er wordt in de beleidsregel niet specifiek ingegaan op het slopen van een woning en deze op een andere locatie in het buitengebied terugbouwen. Voor genoemde beleidsregel kan ontheffing worden verleend indien er in de nieuwe situatie vanuit planologisch opzicht een knelpunt wordt opgelost. Dat is hier het geval.

In 2014 sprak de gemeente Peel en Maas uit in principe mee te willen werken aan de verplaatsing van de woning Roggelseweg 101 om de verkeersonveilige situatie ter plekke te verbeteren.

Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

Hierboven is reeds ingegaan op enkele aspecten zoals benoemd in deze structuurvisie. In deze structuurvisie zijn enkele beleidsuitgangspunten leidend gesteld, te weten:

'Ontwikkelingsplanologie'

De hoofdgedachte van de ontwikkelingsplanologie is dat niet de regels maar de doelen centraal staan.

Verbeteren verkeerskundige situatie

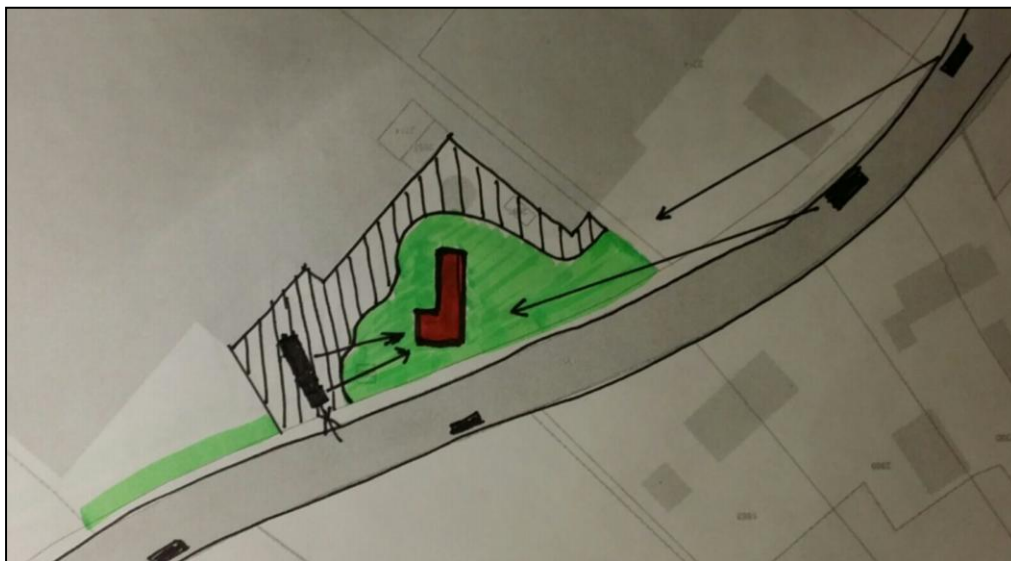
De sloop van de woning Roggelseweg 101 verbetert het zicht voor gemotoriseerd verkeer op de Roggelseweg. Voor omwonenden is deze plek een reden tot permanente zorg. De omwonenden (voornamelijk woonachtig aan de andere zijde van de Roggelseweg), hebben zowel bij initiatiefnemer Swinkels als de gemeente en provincie op aangedrongen om de situatie ter plaatse te verbeteren in het kader van verkeersveiligheid. De afgelopen jaren/decennia hebben zich in de aanwezige bocht meerdere (zware) ongelukken voorgedaan. Tevens hebben de bewoners zorgen dat er in de toekomst een auto/vrachtauto uit de bocht vliegt en hun woning binnen dringt. De aanwezige provinciale weg vormt het van oudsher aanwezige tracé. De locatie Roggelseweg 101 is gelegen in een scherpe bocht. De gemeente Peel en Maas en de provincie Limburg zouden deze bocht graag verkeersveiliger willen maken in de toekomst. Vooruitlopend hier op zijn een aantal jaar geleden reeds waarschuwborden geplaatst waarop tevens een adviessnelheid van 60 km/uur wordt aangegeven.

Naast het feit dat er sprake is van een scherpe bocht, zijn er ook nog andere factoren die de situatie verkeersonveilig maken. Dit betreft enerzijds het grote aantal grote eikenbomen (voornamelijk overzijde Roggelseweg 101/zijde fietspad). Aangezien deze bomen in de 'buitenbocht' zijn gelegen zijn deze bomen grote en levensbedreigende obstakels voor verkeer dat buiten de rijbaan terecht komt.

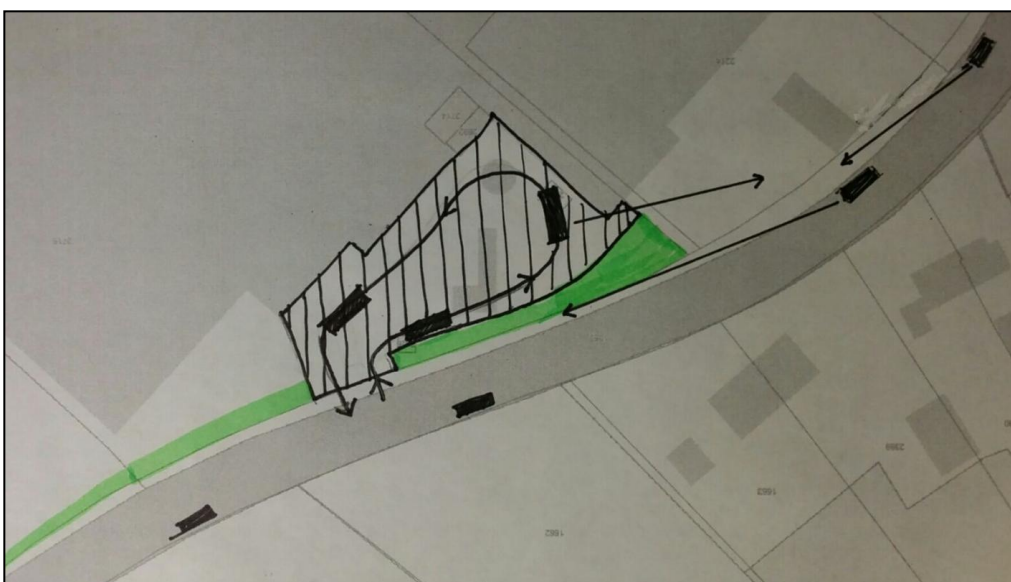
Anderzijds blokkeren de twee bij de kas behorende bedrijfswoningen (waaronder Roggelseweg 101) een goede en veilige doorkijk. Beide agrarische bedrijfswoningen liggen op korte afstand van de provinciale weg. In de beoogde eindsituatie is het vanuit verkeersveiligheidsoogpunt de meest optimale situatie indien beide bedrijfswoningen gesaneerd worden. Echter, dit is op dit moment nog niet mogelijk. De bedrijfswoning Roggelseweg 101 is slecht onderhouden en de eigenaar wenst deze te saneren, inclusief de aan de achterzijde van het pand vast gebouwde aanbouw. Het aanwezige groen zal worden gekapt/gerooid. Hiermee zal het gehele voorerf ter plaatse van alle opgaande elementen (groen en bebouwing) zijn ontdaan en ontstaat een vrij zicht c.q. vrije doorkijk. De bestaande 'trechervorming' wordt daarmee deels opgelost (het verkeer komende vanuit Egchel/Helden rijdt in de bestaande situatie de trechter in richting de scherpe bocht). Hoewel de tweede bedrijfswoning nog steeds een visueel obstakel vormt, wordt de overzichtelijkheid van de situatie en daarmee de verkeersveiligheid, duidelijk verbeterd.

Daar komt bij dat in de bestaande situatie aan de noordzijde van de bedrijfswoning Roggelseweg 101 de belangrijkste inrit van het bedrijf is gelegen. Het bedrijfsverkeer (waaronder opleggers) heeft weinig ruimte om te manoeuvreren. Dit zorgt er volgens verklaring van initiatiefnemer Swinkels (agrariër) voor dat opleggers achteruit de provinciale weg op moet draaien. Dit leidt tot een erg gevaarlijke situatie omdat met name het verkeer vanaf Roggel dit pas op het laatste moment ziet (zie onderstaande figuur).

Door de sloop van de woning wordt dit probleem goeddeels opgelost. Zo wordt het voorerf voor de kas fors vergroot waardoor opleggers op eigen erf kunnen draaien en vooruit de weg op kunnen rijden (zie onderstaande figuur). In de nieuwe situatie is er geen bebouwing en beplanting meer aanwezig. Hieruit ontstaat er dus niet alleen voor het bedrijfsverkeer zelf een ruimere en meer veilige c.q. overzichtelijke situatie, maar ook voor het overige verkeer.



Schematische weergave bestaande situatie Roggelseweg 101 Egchel met aanduiding zichtlijnen



Schematische weergave nieuwe situatie Roggelseweg 101 Egchel met aanduiding zichtlijnen en indicatie inrichting erf

Mede om bovenstaande redenen heeft de gemeente Peel en Maas in 2014 dan ook principemedewerking verleend aan het saneren en elders terugbouwen van de woning.

Zoals hierboven al is vastgesteld, ontstaat vanuit verkeersveiligheid de meest optimale situatie wanneer ook de andere bedrijfswoning zou worden gesaneerd. Pas dan wordt het mogelijk om de weg te verleggen en de gevaarlijke, onoverzichtelijke bocht weg te nemen. Middels deze planologische wijziging wordt de eerste belangrijke stap gezet, zonder inzet van publieke middelen.

Naast de verkeerskundige verbetering is er ook sprake van een beleidsmatige verbetering. In onbruik geraakte tweede bedrijfswoningen zijn in beginsel ongewenst. In onderhavig geval is de eigenaar van de locatie zelf niet woonachtig op de locatie. Derhalve is de behoefte aan deze tweede

bedrijfswoning ook niet direct aanwezig. Daar komt bij dat omvorming in een burgerwoning bedrijfstechnisch ongewenst is, en de gemeente hier vanwege de ligging ook niet aan mee werkt. Omvorming in een plattelandswoning is dan de resterende mogelijkheid. Echter, gezien de ligging, onderhoudsstaat, etc., moet deze omvorming dringend worden afgeraden. Sanering/verplaatsing is ook vanuit dit oogpunt de meest gunstige optie.

Op basis van het bovenstaande kan worden vastgesteld dat niet alleen de verkeersveiligheid wordt verbeterd, maar dat ook andere knelpunten en minder wenselijke situaties worden opgelost als de woning Roggelseweg 101 wordt gesaneerd en gesloopt. Aldus is er duidelijk sprake van een voor alle partijen Win-Win-oplossing, zoals geformuleerd in de win-win-beleidsregel.

‘Ruimte voor ontwikkeling, met oog voor kwaliteit’

Ontwikkelingen in het buitengebied gaan gepaard met kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Daarbij wordt uitgegaan van een ruime benadering van ruimtelijke kwaliteit, namelijk gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van een gebied. De tegenprestatie is ook van belang in verband met de gedragenheid van de omgeving voor de ontwikkeling.

Wanneer deze beleidsuitgangspunten worden toegepast op onderhavig planvoornemen kan worden gesteld dat het saneren van een tweede bedrijfswoning in het buitengebied, gelegen op een verkeersonveilige situatie, en hiervoor een nieuwe woning terug te bouwen in de kernrandzone, een kwalitatief gewenste ontwikkeling is. Er is immers sprake van het tegen gaan van verpaupering van het buitengebied en tevens wordt een verkeersonveilige situatie opgelost. Daar komt bij dat zogenaamde tweede bedrijfswoningen in veel gevallen niet meer door de agrariër of bedrijfsleider zelf in gebruik zijn. Het aantal agrariërs neemt af waardoor deze tweede bedrijfswoningen ‘bedrijfsmatig’ overbodig zijn. Met onderhavig planvoornemen wordt een tweede bedrijfswoning gesaneerd. Hiermee wordt een bedrijfswoning die geen functie heeft voor de agrariër, opgeheven en wordt hiervoor een burgerwoning, waar wel behoefte aan is, teruggebouwd op korte afstand van de kern.

Tenslotte dient te worden opgemerkt dat onderhavig planvoornemen *niet* voorziet in het toevoegen van een woning aan de totale woningbouwvoorraad van Peel en Maas.

Kortom, onderhavig planvoornemen past binnen de (algemene) beleidsdoelstellingen (incl. sprake van een win-win situatie) van de gemeente Peel en Maas.

Structuurvisie IV en Glas Buitengebied Peel en Maas + aanvullende beleidsuitspraak (15-12-2015)

De gemeente Peel en Maas heeft voor zowel de glastuinbouw als voor de intensieve veehouderij een structuurvisie opgesteld. Hierin zijn de algemene beleidsuitgangspunten verwoord. Ten aanzien van glastuinbouwbedrijven is vermeld dat bedrijven gelegen in concentratiegebieden kunnen doorgroeien. Bedrijfswoningen mogen bij bestaande locaties niet worden toegevoegd. Ten aanzien van bestaande bedrijfswoningen heeft de gemeente Peel en Maas op 15 december 2015 aanvullend beleid vastgesteld. Hierin is opgenomen dat voor in onbruik geraakte bedrijfswoningen (ook tweede bedrijfswoningen) in beginsel handhavend optreden van de gemeente toegepast moet worden om strijdig gebruik te voorkomen. Het omzetten van een tweede bedrijfswoning in een plattelandswoning is een nadere mogelijkheid (mits agrarische bedrijven niet worden belemmerd en

er een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden). In onderhavig geval zou voor de aanwezige tweede bedrijfswoning Roggelseweg 101 te Egchel de omvorming naar plattelandswoning het meest voor de hand liggen. Echter, gezien de ligging kort op de provinciale weg, de slechte onderhoudsstaat, de ligging op het voorerf van het bedrijf en het feit dat het de tweede bedrijfswoning betreft, is sanering van deze woning op deze locatie een aanzienlijk beter alternatief. Zo blijft op deze glastuinbouwlocatie het primaat bij het agrarisch glastuinbouwbedrijf liggen en komt het primaat niet ook deels te liggen bij wonen voor derden. De verplaatsing van de woning naar de rand van de kern van Meijel, past daarmee ook binnen deze beleidsdoelstellingen van de gemeente Peel en Maas.

3.4.3 Woonvisie + 2010-2015

Op 25 januari 2011 heeft de gemeente Peel en Maas de Woonvisie + 2010-2015 vastgesteld. De gemeente heeft de ambitie haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor eenieder te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Om hier invulling aan te geven heeft de jonge fusiegemeente een actueel beleidskader op het gebied van wonen opgesteld. Daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als om een perspectief op het wonen in de 11 dorpen.

In deze woonvisie staan dezelfde beleidsuitgangspunten als in de regionale woonvisie die in paragraaf 3.3 is beschreven. Er dient te worden ingezet op herstructurering, vraaggericht bouwen, levensloopbestendig, etc.

Onderhavig planvoornemen past, vanwege het slopen en terugbouwen op een geschikte locatie, binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Peel en Maas zoals verwoord in de Woonvisie+ 2010-2015.

3.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Wanneer bovenstaand beleid wordt samengevat kan het volgende worden geconcludeerd:

- planvoornemen zorgt voor een duidelijke verkeerskundige verbetering;
- planvoornemen zorgt voor een stedenbouwkundige verbetering;
- planvoornemen past binnen de structuurvisie IV en Glas (incl. de aanvulling m.b.t. plattelandswoningen).
- planvoornemen past binnen de regionale en lokale woonvisie(s);
- planvoornemen zorgt voor een 'win-win' situatie.

Kortom, het planvoornemen is passend binnen het gemeentelijk beleid.

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

4.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Initiatiefnemers hebben enerzijds een locatie met daarop een oude, enigszins vervallen tweede bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf en anderzijds een beoogde bouwlocatie aan het Donkersveld ong. te Meijel op korte afstand van de kern.

Vanwege het feit dat de bedrijfswoning verouderd is, het een tweede bedrijfswoning betreft en die is gelegen op een verkeerskundig onveilige situatie, is het zowel voor de eigenaar als voor de gemeente Peel en Maas positief om deze woning te slopen en terug te laten bouwen op een geschikte bouwlocatie in het buitengebied.

4.2 Beoogde planontwikkeling

In hoofdstuk 1 is reeds op hoofdlijnen het planvoornemen beschreven. Hieronder wordt nader ingegaan op het planvoornemen.

Slooplocatie

Zoals in hoofdstuk 1 al is beschreven is de eigenaar, dhr. Swinkels, van de locatie Roggelseweg 101 te Egchel, eigenaar van twee bedrijfswoningen op deze glastuinbouwlocatie. Aangezien dhr. Swinkels zelf op een andere locatie woonachtig is, is er geen behoefte aan de twee bedrijfswoningen. Omdat de woning Roggelseweg 101 in slechte onderhoudsstaat verkeert, is er bij initiatiefnemer een voorkeur om deze woning te slopen. Omdat de gemeente Peel en Maas hier ook meerwaarde in ziet - tweede bedrijfswoning opheffen, verkeerskundig ongewenste situatie ongedaan maken, stedenbouwkundig verouderde/vervallen woning saneren - zijn er voor de gemeente argumenten om mee te werken aan het 'verplaatsen' van deze woning door in ruil voor de sloop van deze woning aan dhr. Swinkels een contingent aan te bieden en dat binnen Peel en Maas op een geschikte locatie in het buitengebied terug te plaatsen.



Foto bestaande situatie Roggelseweg 101 te Egchel

Terugbouwlocatie

Naar aanleiding van het verlenen van principemedewerking aan dhr. Swinkels in 2014 heeft dhr. Pouls in 2015 overeenstemming bereikt met dhr. Swinkels over de afname van zijn vrijkomende bouwcontingent. Naar aanleiding hiervan heeft dhr. Pouls een principeverzoek ingediend bij de gemeente Peel en Maas waarbij onderhavig planvoornemen concreet is beschreven. In september 2015 heeft het College van B&W van Peel en Maas aangegeven in principe mee te willen werken aan onderhavig planvoornemen tot het slopen van de woning Roggelseweg 101 te Egchel en deze woning in de vorm van een burgerwoning te laten terugbouwen op de locatie Donkersveld ong. te Meijel.

De terugbouwlocatie aan het Donkersveld is gelegen op zeer korte afstand van de kern van Meijel in het buurtschap 'de Donk'. De bebouwing sluit ruimtelijk aan op de aanwezige woningen langs het Donkersveld.

Tevens wordt de nieuw te bouwen woning gebouwd in 'boerderijstijl' door dhr. Pouls. Zie hieronder voor de schets die in de toekomst inspiratie zal bieden voor de uitwerking van de omgevingsvergunning.

Omdat de Donk en haar directe omgeving van oudsher een boerengehucht/buurtschap is, waarvan meerdere boerderijen nog steeds aanwezig zijn, is het bouwen van een woning in een dergelijke stijl van toegevoegde waarde.



Indicatie 3d beeld nieuwe situatie

4.3 Ruimtelijke effecten

Onderhavig planvoornemen voorziet in het optreden van nieuwe ruimtelijke effecten. Aangezien het planvoornemen voorziet in sloop- en bouwactiviteiten zijn er ruimtelijke effecten. In het landschapsplan voor de bouwlocatie Donkersveld ong. is aangegeven hoe deze ruimtelijke effecten, naast de sloopactiviteiten, worden gecompenseerd middels landschappelijke inpassingsmaatregelen. Hiermee wordt de nieuw te bouwen woning landschappelijk ingepast. De groensingel aan de achterzijde en zijkant van het bouwperceel en buurperceel die wordt voorgesteld in combinatie met de beukenhaag, is passend binnen het landschap van deze overgangszone van de kern Meijel richting het buitengebied.

Naast deze landschappelijke compensatie is de sloop van de woning (incl. aangebouwd bijgebouw) de grootste compensatie om de verstening als gevolg van de nieuw te bouwen woning in landschappelijk/stedenbouwkundig opzicht te compenseren.

Wanneer de ruimtelijke effecten worden geanalyseerd, kan worden vastgesteld dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering. Een oude/vervallen woning op een verkeerskundig onveilige plaats wordt gesloopt en in de plaats daarvan wordt een nieuwe woning teruggebouwd die landschappelijk en historisch fraai zal worden ingepast. Voor een verdere toelichting op de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar bijlage 2.

Ten aanzien van de nieuwe situatie van de Roggelseweg 101 te Egchel kan worden opgemerkt dat hier naast het fysiek slopen van de woning en het kappen/rooien van het aanwezige groen, bestemmingsplantechnisch wordt opgenomen dat hier geen nieuwe bebouwing terug mag komen. Hiertoe is het bouwvlak verlegd. In de nieuwe situatie zal hier sprake zijn van voorerf van deze glastuinbouwlocatie. Sinds de aankoop van de locatie door de huidige eigenaar zijn er al diverse maatregelen genomen om de uitstraling van de locatie te verbeteren. Alle onnodige/storende elementen zijn de afgelopen jaren al verwijderd. Dit heeft de landschappelijke uitstraling van de locatie al fors verbeterd. Met de sanering van de woning zal dit proces verder worden versterkt. Ter plaatse van de woning Roggelseweg 101 zal in de nieuwe situatie deels voorerf worden gerealiseerd. Op dit moment is met name voor vrachtwagens het erf te klein om te kunnen draaien. Zoals reeds in het beleidshoofdstuk is genoemd, levert dit verkeersonveilige situaties op die door de vergroting van het voorerf deels kunnen worden opgelost.

Het stedenbouwkundige beeld zal in de nieuwe situatie rustig zijn. Er zal voor een deel sprake zijn van erf (huidige verharding + kleine aanvulling (verhard/semi-verhard) en voor een deel groen (gras) (vergroting aanwezige grasveld huidige situatie). Omdat het erf behoorlijk fors afloopt (de provinciale weg ligt aanzienlijk hoger dan de kas), is er sprake van een rustig beeld: het erf zal niet beeldbepalend zijn omdat het maaiveld naar beneden loopt. Omdat er weinig tot geen technische glastuinbouwvoorzieningen aanwezig zijn aan de buitenzijde, is het stedenbouwkundig beeld ook rustig te noemen.

Ten aanzien van beplanting kan worden gesteld dat dit op dit voorerf enerzijds geen toegevoegde waarde heeft (er verdwijnt immers alleen maar bebouwing) en anderzijds in strijd is met het uitgangspunt om de doorkijk ter plaatse te verbeteren. Met de aanplant van nieuw groen wordt dit juist teniet gedaan. Het aanplanten van bijvoorbeeld een lage haag heeft geen toegevoegde waarde aangezien het maaiveld ter plaatse lager ligt. Tevens is hoge beplanting niet mogelijk bij een kas vanwege de verminderde lichtinval en schaduwwerking.

Ten aanzien van parkeren kan nog worden opgemerkt dat de eigenaar ter plaatse geen forse vrachtwagens zal laten parkeren. De vrachtwagens die op de locatie komen, komen alleen om te laden of te lossen. Vanwege het feit dat initiatiefnemer asperges teelt in de kassen, betreft dit slechts enkele maanden per jaar (alleen in het voorjaar tijdens het vroege aspergeseizoen). De overige maanden van het jaar zijn de agrarische activiteiten ter plaatse zeer beperkt.

Ten aanzien van vrachtwagens of ander materieel kan worden gesteld dat initiatiefnemer zelf geen vrachtwagen heeft die buiten moet worden gestald ter plaatse. Het personeel komt tijdens de oogstmaanden met auto's/busjes. Deze zullen te allen tijden tegen de muren van de loods/kas worden geparkeerd. Hierdoor zullen deze het zicht voor het verkeer nooit belemmeren (ook omdat het erf/maaienveld voor de loods lager ligt).

Het stedenbouwkundige beeld in de nieuwe situatie zal wijzigen van een oude vervallen bedrijfswoning die nu een zeer belangrijk beeldbepalend element ter plaatse is en voor een rommelig beeld zorgt, naar de aanwezige loods (reguliere tuinbouwloods) en kas. Met name de kas aan de zuidzijde (deze is nieuwer en moderner, zie afbeelding) komt door de sanering van de woning

komende vanuit Helden/Egchel duidelijker in beeld. Omdat deze kas nog nieuw is, heeft deze een stedenbouwkundig goede moderne uitstraling. Kortom, de nieuwe situatie ter plaatse zal een zeer rustige en goede uitstraling krijgen.

Gezien het bovenstaande kan worden gesteld dat de optredende ruimtelijke effecten van onderhavig planvoornemen aanvaardbaar worden geacht.



Huidige situatie met prominent aanwezige vervallen bedrijfswoning met beplanting



Moderne zijgevel kas zuidzijde die in nieuwe situatie duidelijker in beeld komt en rustig beeld geeft

5 Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

In onderhavig planvoornemen is er sprake van het wijzigen van het gebruik op beide locaties. Ten aanzien van de locatie Roggelseweg 101 te Egchel kan worden gesteld dat hier sprake is van het planologisch wegbestemmen van de bedrijfswoning. Erf blijft wel aanwezig, maar bebouwing wordt uitgesloten. Daarmee is er sprake van een 'afname' van gevoeligheid ten opzichte van de huidige situatie. Tevens is er geen aanleiding te vermoeden dat er ter plaatse van de woning in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Kortom, voor deze locatie is geen nader onderzoek vereist voor onderhavig planvoornemen.

Ten aanzien van de locatie Donkersveld ong. te Meijel is er wel sprake van het omvormen van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen' waardoor de gevoeligheid van de functie toeneemt. Naar aanleiding hiervan is het van belang om te onderzoeken of de bodem geschikt voor het beoogde toekomstige gebruik (wonen).

In de bestaande situatie, alsmede ook altijd in het verleden, is er sprake geweest van landbouwgrond (weiland) / agrarisch gebruik.

Op de bodemkwaliteitskaart van Peel en Maas is zowel de boven- als ondergrond ingeschaald als zone 'achtergrondwaarde'. Tevens is de historie onderzocht en hieruit komt naar voren dat ter plaatse van de uitbreiding geen aanleiding bestaat om te vermoeden dat er bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Vanwege het nieuwe gebruik van de bodem is door Aelmans ECO BV een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies hiervan zijn als volgt (zie **bijlage 3**):

‘Op basis van het verrichte onderzoek kan het volgende worden gesteld.

In de voorhanden zijnde historische informatie zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

Ten aanzien van de locatie luidt, op basis van vorenstaande, de hypothese: onverdacht.’

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

Locatie Roggelseweg 101 te Egchel

Voor deze locatie geldt dat er geen sprake is van een nieuw geluidsgevoelig object. De aspecten wegverkeerslawaaï, industrielawaai en railverkeerslawaaï zijn derhalve niet aan de orde waardoor een nadere afweging niet gemaakt hoeft te worden.

Locatie Donkersveld ong. te Meijel

In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object (nieuwe burgerwoning op de locatie Donkersveld ong.) op basis van de Wet geluidhinder.

Daarnaast zijn er geen spoorwegen in de nabije omgeving van het plangebied gelegen. Een nader akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï is derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling. Aangezien er nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd binnen de geluidzones van wegen, is wegverkeerslawaaï voor onderhavig planvoornemen van toepassing.

Hiertoe is door Aelmans ROM een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of als gevolg van wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48dB op de buitengevel wordt overschreden (zie **bijlage 4**).

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

‘Uit tabel 5, 6 en 7 blijkt dat in het jaar 2026, 10 jaar na realisatie, op alle gevels van de nieuw te bouwen woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan onderhavig planvoornemen.

Op basis van de gecumuleerde geluidbelasting (tabel 8) wordt geconcludeerd dat op alle gevels de geluidsbelasting lager is dan 53 dB. Een normale gevel van een woning heeft een minimale geluidwering van 20 dB. Het binnenniveau van 33 dB is gewaarborgd in onderhavig geval.’

Industrielawaai is op onderhavig plangebied niet van toepassing. In de omgeving (binnen enkele honderden meters) zijn geen bedrijven gelegen. Tevens geldt voor alle bedrijven dat tussen de bedrijfslocatie en het plangebied meerdere bestaande burgerwoningen gelegen zijn. Deze bestaande woningen vormen reeds het toetspunt van de bedrijven. Daarmee kan de geluidscontour van de bedrijven in de omgeving niet over onderhavig plangebied zijn gelegen. Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

Ten aanzien van de aanwezige schutterij wordt in paragraaf 5.3 nader ingegaan.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Ten aanzien van de milieubelasting van de locatie Roggelseweg ong. te Egchel kan worden gesteld dat in de nieuwe situatie sprake is van voorerf ter plaatse van een aanwezige woning die wordt gesloopt. Gezien deze wijziging worden er geen woningen of bedrijven belemmerd en heeft de nieuwe bestemming (erf) ook geen functie die nader getoetst dient te worden.

Ten aanzien van de locatie Donkersveld ong. kan worden gesteld dat de nieuwe bouwkegel geen externe werking heeft. De nieuwe woning zorgt niet voor geur, geluid, stof of andere overlast richting andere gevoelige objecten (woningen).

Ook valt de nieuwe woning niet onder milieuwetgeving.

Tevens dient onderzocht te worden of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering oplevert voor omliggende objecten of gebieden.

Ten aanzien van de locatie Roggelseweg 101 kan worden gesteld dat het wegbestemmen van de woning geen belemmering oplevert voor de omliggende objecten. Het erf is reeds toegestaan op basis van de vigerende bestemming.

Voor de locatie Donkersveld ong. is er onderzocht welke functies in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Binnen een straal van 200 meter vanaf de nieuwe bouwkegel betreffen dit de functies 'agrarisch' (reguliere landbouwgronden) en wonen (burgerwoningen van de kern Meijel).

Ten zuidoosten van het plangebied is de schutterij Sint Nicolaas aanwezig (op een afstand van ca. 250 meter) en de hengelsportvereniging (beide gevestigd in het aanwezige gebouw). Ten aanzien van de schutterij kan worden gesteld dat deze schutterij valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit (milieuwetgeving).

Hierin is opgenomen dat schutterijen bij hun activiteiten (o.a. buitenschietsen op een vaste schietboom) voor het aspect geluid niet hoeven te toetsen op gevoelige objecten (de geluidsniveaus blijven bij schutterijen buiten beschouwing aldus artikel 2.18 van het Activiteitenbesluit, in artikel 3.145 van het activiteitenbesluit is beschreven wanneer er sprake is van een schutterij, onder deze definitie valt de aanwezige schutterij Sint Nicolaas). Daarmee vormt de nieuwe woning geen (extra/nieuwe) belemmering voor de aanwezige schutterij ten aanzien van hun activiteiten. Ten aanzien van de hengelsportvereniging, die gebruik maakt van de nabij gelegen visvijver

(voormalig grindgat), vormt het planvoornemen geen belemmering.

Goed woon- en leefklimaat

Ten aanzien van het goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woning Donkersveld ong. te Meijel kan worden gesteld dat vanwege het ontbreken van bedrijven in de omgeving dit goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Ten aanzien van de aanwezige schutterij kan nog worden opgemerkt dat de nieuwe woning komt te liggen op ca. 270 meter van de schietlocatie van de schutterij. De schutterij betreft volgens de Brochure bedrijven en milieuzonering een categorie 4.2 inrichting (SBI 918.8, richtafstand 300 meter). Hoewel de afstand van 270 meter slechts 10% kleiner is dan de richtafstand dient hier een nadere motivering gegeven te worden ten aanzien van het goed woon- en leefklimaat.

Bij de oprichting van de schutterij in 2007 is destijds een akoestisch onderzoek industrielawaai (in het kader van de milieuvergunning van de schutterij) uitgevoerd. Hierin zijn de woningen in de omgeving van de schutterij meegenomen, zo ook de kort bij het plangebied gelegen woning Donkersveld 4 te Meijel. Uit dit onderzoek blijkt dat de woning Donkersveld 4 (afstand ca. 330m) ruim voldoet aan de normen die gesteld worden (L_{kna1} is 55dB(A) bij een norm van 70dB).

Aangezien dit onderzoek is uitgevoerd, rekening houdend met geluid reducerende maatregelen, is er voor onderhavig planvoornemen een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij worst-case is gerekend (zie **bijlage 6**). De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

'Aangezien in onderhavig onderzoek worst-case is gerekend (geen geluid reducerende maatregelen toegepast), zal de praktijk gunstiger uitpakken. Zo past de schutterij bijvoorbeeld op dit moment geluid reducerende maatregelen toe en worden er maximaal 100 schoten per uur gelost (i.p.v. 120 zoals de Handreiking adviseert). Hierdoor kan worden gesteld dat de hinderfrequentie minder dan 4% is en daarmee acceptabel.

Uit tabel 5 (en de bijlagen) blijkt dat de toegestane waarde van L_{kna1} (72,5 dB(A)) voor wat betreft de gevelbelastingwaarden als gevolg van de worst case berekeningen van de schutterij, niet wordt overschreden. De hoogste gevelbelasting van de nieuw te bouwen woning is 72dB. Er kan derhalve worden voldaan aan de grenswaarde voor L_{kna1} volgens de handreiking.

Tevens is aan de randen van het bouwvlak getoetst. De berekende waarden zullen derhalve in de praktijk lager uitvallen.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is in de nieuwe woning.'

Kortom, op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek kan derhalve worden geconcludeerd dat het goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is in de nieuwe woning.

Voor het overige zijn er in de omgeving van dit plangebied geen bedrijven aanwezig (alleen burgerwoningen). Derhalve vormt de nieuwe woning geen belemmering voor andere in de omgeving aanwezige objecten.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm:

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Ten aanzien van het planvoornemen kan worden gesteld dat er sprake is van het verplaatsen van een woning. Er is daarmee geen sprake van het toevoegen van een extra woning. Daarmee kan worden gesteld dat het planvoornemen niet in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtverontreiniging, zodat niet aan de grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit getoetst hoeft te worden.

Ten aanzien van de achtergrondwaarden kan worden gesteld dat is onderzocht of de aanwezige luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied Donkersveld ong. goed genoeg is om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.

Volgens de digitale kaarten van het RIVM op de atlas leefomgeving bedroeg de concentratie PM10 in 2014 ter plaatse van het plangebied 15,2 µg/m³, dit is ruim onder de jaargemiddelde grenswaarde

voor PM10 van 40µg/m3. Ten aanzien van NO2 bedroeg in 2011 de concentratie 13,91µg/m3, ook ruim minder dan grenswaarde van 40µg/m3.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende voor de realisatie van een burgerwoning. Daarnaast zal door de voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Dit besluit is om die reden niet op onderhavig plan van toepassing.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object voor de locatie Donkersveld ong. te Meijel. Het beleid is derhalve van toepassing. Desalniettemin is er een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid. Ter plaatse van het plangebied Roggelseweg 101 te Egchel is geen sprake van het realiseren/toevoegen van een (beperkt) kwetsbaar object. Op deze locatie behoeft derhalve geen nadere afweging te worden gemaakt.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen

met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

Ter plaatse van de locatie Donkersveld ong. te Meijel zijn binnen een straal van ca. 875m geen BEVI-inrichtingen gelegen. De dichtstbijzijnde BEVI-inrichting is de tankstationlocatie Shell (adres: Jan Truijensstraat 63 te Meijel) met een LPG-tank/vulpunt op een afstand van ca. 875m. Het plaatsgebonden risico is nader gespecificeerd voor het vulpunt, de tank en de afleverinstallatie met een grootste afstand van 110m. Gezien de grote afstand tot deze inrichting vormt het plaatsgebonden risico derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling. Gezien de grote afstand tot deze inrichting behoeft ook ten aanzien van het groepsrisico geen nadere afweging te worden gemaakt. Tevens is er slechts sprake van het toevoegen van één woning waardoor het aantal personen slechts beperkt toeneemt in de kern van Meijel.

Alle overige BEVI-inrichtingen zijn op een afstand van meer dan 1km gelegen. Gezien deze grote afstanden behoeft hier mee geen rekening te worden gehouden.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het plangebied (ten westen) gelegen N279 bevindt zich op een afstand van ca. 375 meter, dus niet binnen de gestelde afstand van 200 meter.

Daarnaast is de locatie goed bereikbaar voor hulpdiensten en goed ontsloten op de openbare weg. Kortom, de N279 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

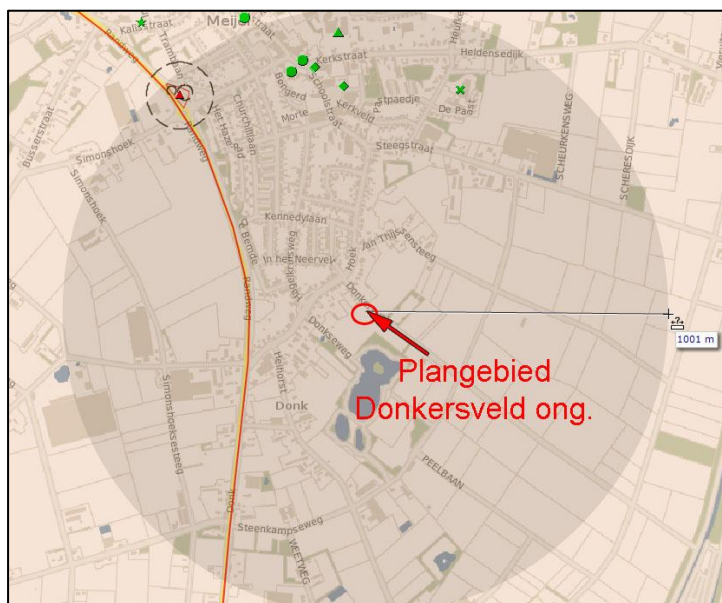
Situatie plangebied inzake transportleidingen

In de omgeving (binnen 9km) van het plangebied bevinden zich geen transportleidingen. Gezien het ontbreken van leidingen binnen korte afstand van de locatie Donkersveld ong. behoeft hier geen rekening mee gehouden te worden.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied Donkersveld ong.

5.6 Archeologie

5.6.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoe zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden.

Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. In de wet wordt het culturele erfgoed, en dan met name het archeologische erfgoed, beschermd. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen verstaan, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De fysieke overblijfselen kunnen zich zowel in als boven de grond bevinden.

De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard. Opgravingen vinden alleen plaats indien behoud in situ (dus in de bodem) niet mogelijk is;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'. In een vroegtijdig stadium moeten initiatiefnemers aangeven hoe met eventuele archeologische waarden wordt omgegaan in geval van bodemverstorende activiteiten. In beginsel dient er dus een verkennend vooronderzoek plaats te vinden bij dergelijke activiteiten. Er kan een uitzondering worden gemaakt, indien het plangebied kleiner is dan 2.500 m² en er binnen een straal van 50 meter geen vondsten zijn gedaan in het verleden;
- de initiatiefnemer tot ruimtelijke plannen betaalt het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is bepaald dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Gemeenten dienen in beginsel te beschikken over een archeologische basiskaart, maar nog lang niet alle gemeenten zijn zover dat zij ook daadwerkelijk beschikken over een dergelijke kaart. De gemeente Peel en Maas beschikt over een 'Gemeentelijke beleidskaart'.

Op grond van deze kaart heeft het onderhavige plangebied een archeologische verwachtingswaarde die wordt aangeduid in categorie 4. Binnen deze categorie is een vrijstelling opgenomen voor verstoringen tot 250 m² oppervlak en/of niet dieper dan 40 cm onder maaiveld.

Onderhavig planvoornemen voorziet in bouwactiviteiten. Deze dubbelbestemming is in zijn geheel gelegen ter plaatse van de bouwlocatie Donkersveld ong. De bouw van de voorziene woning voorziet niet in een verstoring dieper dan 40cm met oppervlak van groter dan 250m².

Het is dan ook niet aannemelijk dat de grens van 250m² verstoringsoppervlak (dieper dan 40cm) overschreden zal worden.

Kortom, er kan op basis van bovenstaande worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet voorziet in een verstoring van de bodem met een grotere oppervlakte dan 250 m². Het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde. Tevens blijft de archeologische dubbelbestemming van toepassing waardoor de grens van 250m² van kracht blijft.

Ten aanzien van de slooplocatie kan worden gesteld dat ter plaatse van deze woning de archeologische verwachtingswaarde 'laag' is. Er is derhalve ook geen dubbelbestemming

opgenomen. Tevens kan worden gesteld dat als gevolg van de sloop geen eventueel archeologische waarden verstoord zullen worden.

Mochten tijdens de werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Peel en Maas met aanduiding plangebied Donkersveld ong.

5.6.2 Cultuurhistorie

Met betrekking tot het aspect cultuurhistorie kan vermeld worden dat er binnen het plangebied op beide locaties geen monumenten zijn gelegen.

Er is een inventarisatie gemaakt van oude topografische situaties (zie hieronder). Hieruit is naar voren gekomen dat er in het verleden geen bebouwing op de locatie Donkersveld ong. heeft bestaan.

Donk

Plangebied

Donkerveld

Franssen weg

Franssen weg

brandpoot

Hagelkruisveld

Hagelkruis

windmolen

Armenhof

In de Diepe

Op de Kamp

Dijsken

In de Weijel

paal

Heithorst

Den Kanneken Weg

Kuiper Slachthuis Weg

Stedengraven

Peebham

Weg van Riggel naar Nijel

Jan Thijssensteeg

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV



Topografische kaart Meijel omstreeks 1950

Voor een nadere toelichting inzake cultuurhistorie, wordt verwezen naar het inpassingsplan (zie **bijlage 2**).

Voor het overige worden er geen cultuurhistorische waarden aangetast met onderhavig planvoornemen. Ter plaatse van de slooplocatie wordt een stedenbouwkundig ongunstig gelegen woning gesloopt. Deze te slopen woning heeft geen karakteristieke waarden.

Ter plaatse van de terugbouwlocatie is weiland aanwezig. De omgeving kenmerkt zich niet door de aanwezigheid van cultuurhistorische objecten.

De locatie is wel gelegen aan een weg die ouder dan 1850 is. Echter, het planvoornemen heeft geen nadelig effect op deze weg (Donkersveld).

Gesteld kan worden dat de voorgenomen bestemmingswijziging geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect cultuurhistorie.

5.7 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident (stroom, gas en kpn-datakabel zijn aanwezig ter plaatse van het perceel en riool en water zijn aanwezig ter plaatse van Donkersveld 4). Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen. De kosten voor de aansluitingen zijn voor rekening van initiatiefnemer.

5.8 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.8.1 Verkeersstructuur

De verkeersstructuur zal als gevolg van onderhavig planvoornemen niet wijzigen. Het planvoornemen leidt aan het Donkersveld tot een zeer beperkte toename van verkeer aangezien initiatiefnemer één nieuwe bouwkegel realiseert in de nieuwe planologische situatie. Gezien het aantal te verwachten extra personen en de capaciteit van het Donkersveld, behoeft het Donkersveld derhalve niet gewijzigd te worden. Ter plaatse van het plangebied zal een nieuwe inrit aangelegd worden. Er is geen sprake van de aanwezigheid van een greppel tussen de aanwezige weg en de nieuwe bouwkegel.

Ten aanzien van de locatie Roggelseweg 101 te Egchel zal de verkeersstructuur als gevolg van onderhavig planvoornemen ingrijpend wijzigen. In hoofdstuk drie is reeds uitvoerig beschreven welke positieve gevolgen het planvoornemen heeft voor de verkeersstructuur ter plaatse. De overzichtelijkheid wordt aanzienlijk beter, de doorkijk wordt beter, de trechtervorming neemt af, het op en weggrijden vanaf de locatie zelf wordt aanzienlijk veiliger, etc. Daarnaast ontstaat er door de sanering in de toekomst de mogelijkheid om, indien ook de andere woning wordt gesaneerd (nadat hier met de eigenaar overeenstemming over gevonden wordt), de weg te verleggen en de situatie te optimaliseren.

Kortom, zoals eerder beschreven is er als gevolg van onderhavig planvoornemen sprake van een zeer forse verbetering van de verkeersstructuur ter plaatse van de Roggelseweg 101 te Egchel.

5.8.2 Parkeren

Als gevolg van onderhavig planvoornemen zal er beperkte extra verkeersaantrekkende werking ontstaan ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Gezien het aantal te verwachten extra personen dient voor een bouwkegel (vrijstaande woning) minimaal sprake te zijn van twee beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein. Gezien de oppervlakte van de bouwkegel (ca. 1.200 m²) is er voldoende ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierdoor behoeft er geen parkeeroverlast te worden verwacht op de openbare weg. Het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.9 Waterhuishouding

5.9.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.9.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg

belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden.

Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.9.3 Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Slooplocatie

Ten aanzien van de slooplocatie kan worden gesteld dat alle bebouwing gesaneerd zal worden. Er zal daarmee sprake zijn van een afname van bebouwing en daarmee van afvalwater. Ten aanzien van hemelwater kan worden gesteld dat in de regels van onderhavig plan is opgenomen dat het verhard oppervlak van het erf in de nieuwe situatie niet mag toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor is er geen toename van vrijkomend hemelwater. Nadere motivering of onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Terugbouwlocatie Donkersveld ong. te Meijel

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei.

Op de kaarten van de gemeente Peel en Maas van het Waterschap Peel en Maasvallei blijkt dat het plangebied (bouwlocatie) niet is gelegen binnen een aandachtsgebied.

Bij Waterschap Peel en Maasvallei is de ondergrens voor het uitvoeren van een watertoets 2.000 m². Bij onderhavig plangebied is er sprake van een nieuwe verharding van ca. 250m² bebouwing en

erfverharding.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet in de watertoets.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Peel en Maas. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie. Er zal bij de bouw van de nieuwe woning met de gemeente Peel en Maas afstemming gezocht worden voor de aansluiting van de nieuwe woning op het gemeentelijk riool. In de directe omgeving van het plangebied is gemeentelijk riool aanwezig.

Hemelwater dakverhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe dakverharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd naar de nieuw aan te leggen infiltratievoorziening.

Bij nieuwbouw dient minimaal 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van $t=25$ en $t=100$.

Het hemelwater dat valt op de nieuwe verharding dient te worden geïnfiltreerd in de infiltratievoorziening.

Het Waterschap Peel en Maasvallei, waar de gemeente Peel en Maas onder valt, stelt dat de infiltratievoorziening gedimensioneerd dient te worden op $T=25$ en $T=100$, met het aanbrengen van een noodoverlaat. De gevolgen van $T=100$ moeten in beeld worden gebracht en bij risico dienen er maatregelen te worden getroffen.

Bij een bui van één keer per 25 jaar ($T=25$, dat wil zeggen dat er een neerslaghoeveelheid van 50 mm water valt) dient de capaciteit voor infiltratie die in de voorziening aanwezig is, afgerond (250×50) $12,5 \text{ m}^3$ te bedragen.

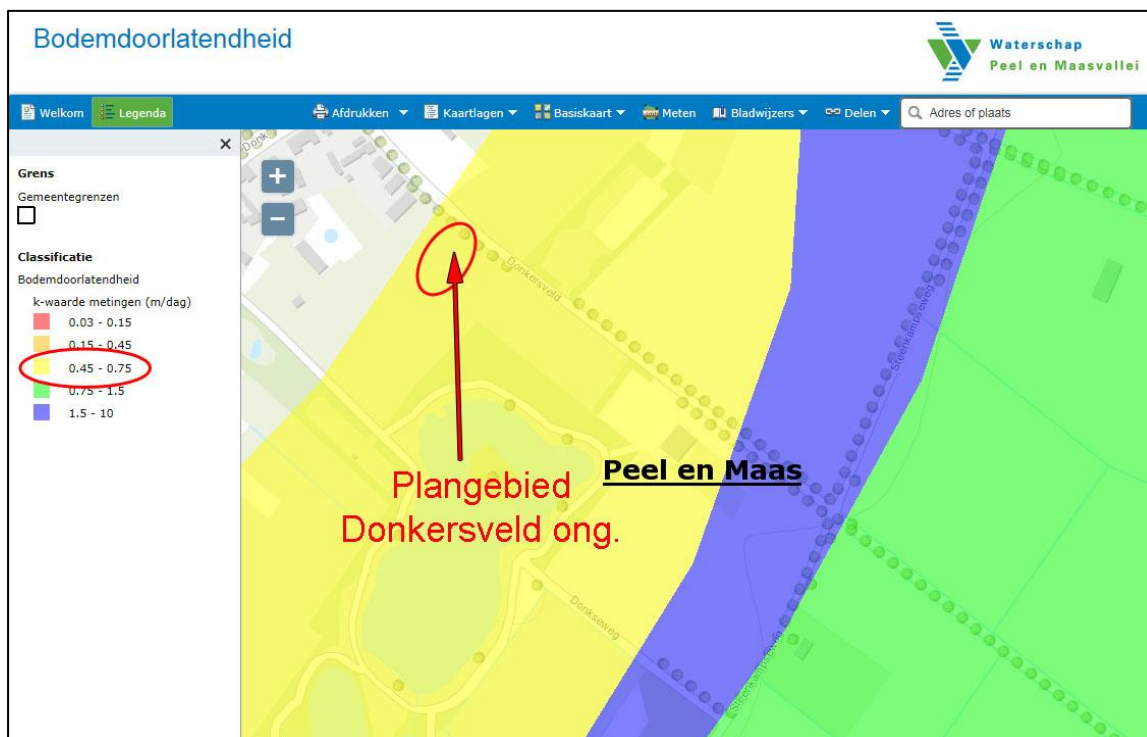
Bij een bui van één keer per 100 jaar ($T=100$, oftewel een neerslaghoeveelheid van 84 mm water) is een capaciteit van afgerond (250×84) 21 m^3 benodigd.

De infiltratievoorziening ('greppel' voorzijde + extra greppel voor noodoverloop aan achterzijde perceel) zal in de nieuwe situatie een bergingscapaciteit krijgen van minimaal 21 m^3 . Deze capaciteit is voldoende om een bui van $T=100$ te kunnen bufferen en te kunnen infiltreren.

Om de grondwaterstand te bepalen is ter plaatse van de infiltratievoorziening geboord (boring op 26 september 2015). In de eerste 2 meter beneden maaiveld is geen grondwater aangetroffen. Gezien de diepte van de infiltratievoorziening (ca. 1 tot 1,5 meter diep op diepste punt) valt het niet te verwachten dat de GHG minder dan 1,5 m-mv zich zal bevinden. Tevens is bij grondeigenaren navraag gedaan naar de grondwaterstand. Deze eigenaren (decennia lang actief/woonachtig in dit gebied van Meijel) hebben bevestigd dat de grondwaterstand zich altijd minimaal 1,5m beneden maaiveld bevindt. Dit is ook logisch aangezien het maaiveld van het perceel aan de zuidwestzijde van

het plangebied zich ca. 1,5 tot 2 meter lager bevindt. Dit perceel staat nooit blank als gevolg van grondwater.

Ook een T=100 bui kan geïnfiltreerd worden. Als gevolg daarvan heeft er geen noodoverloopvoorziening gerealiseerd te worden. Daarnaast heeft er niet gevreesd te worden voor wateroverlast op percelen van derden vanwege de omvang van de voorziening. De infiltratievoorziening zal aan de achterzijde van het perceel worden gerealiseerd en de voorziening wordt 1m-maaiveld gehouden.



Uitsnede kaart bodemdoorlatendheid

Door de afdoende capaciteit van de infiltratievoorziening en de bodemdoorlatendheid (deze is volgens het Waterschap P&M met 0,45 – 0,75 meter per dag) is de voorziening van voldoende omvang. Tevens is uit veldonderzoek (meerdere handboringen verricht verspreid over het plangebied) gebleken dat er sprake is van een erg zandige bodem (grove korrelstructuur, eerste ca. 70cm bouwvoor, daarna zanderige bodem tot ca. 1,25, en daarna fijn grind), behoeft voor wateroverlast op de bouwkaavel en de aangrenzende percelen van derden niet te worden gevreesd. De aanwezigheid van grind in de ondergrond (vanaf ca. 1,25m) is ook de reden voor de ten zuidwesten van het plangebied gelegen visvijver (voormalig grindgat) en het lager gelegen perceel ten zuidwesten van het plangebied. Hier hebben in het verleden grindaafgravingen plaatsgevonden. Het plangebied is echter in het verleden nooit afgegraven waardoor het grindpakket nog aanwezig is in de ondergrond (vanaf ca. 1,25meter minus maaiveld tot ca. 6-8m minus maaiveld). Naast een zeer goede infiltratie zorgt het grindpakket ook voor erg zuiver grondwater.



Foto met grindwaarneming grondboring plangebied

Door het hemelwater van de nieuwe bebouwing en bijbehorende verharding niet te lozen op de riolering, wordt voldaan aan de norm dat bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat geen water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn.

Conclusie

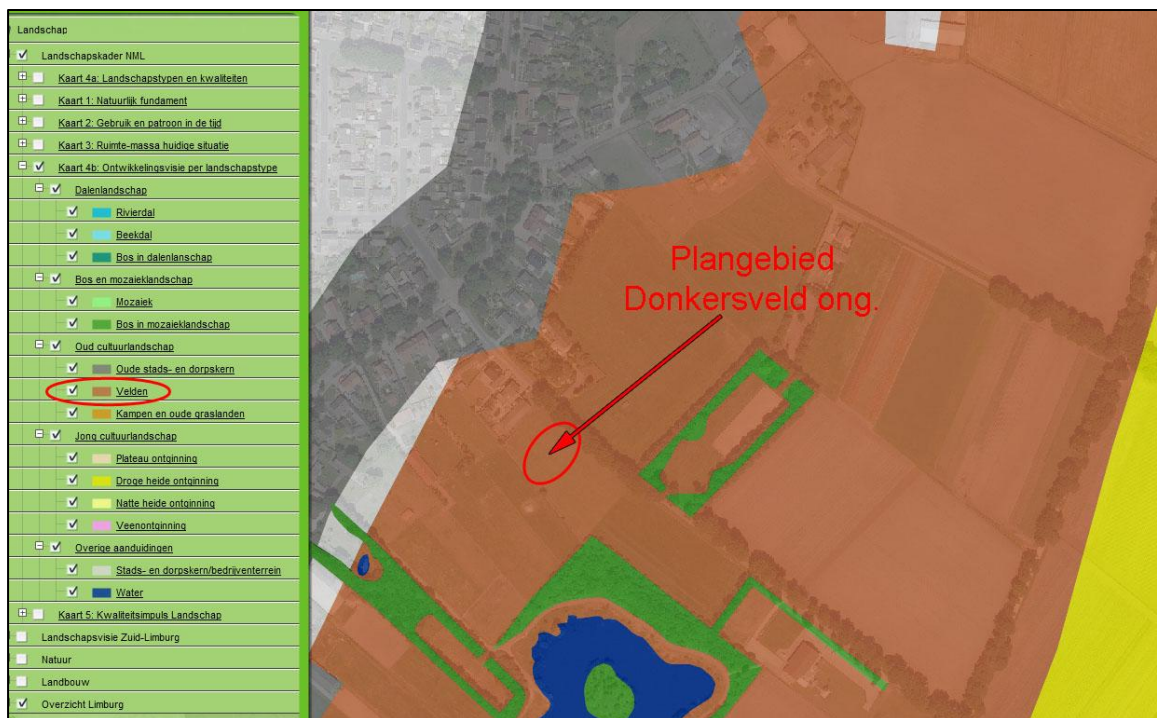
Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding alsook mogelijke aantasting van het grondwater geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5.10 Natuur en landschap

Gelet op de ambitiekaart van het Natuurbeheerplan van de provincie Limburg blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen bestaande natuurwaarden.

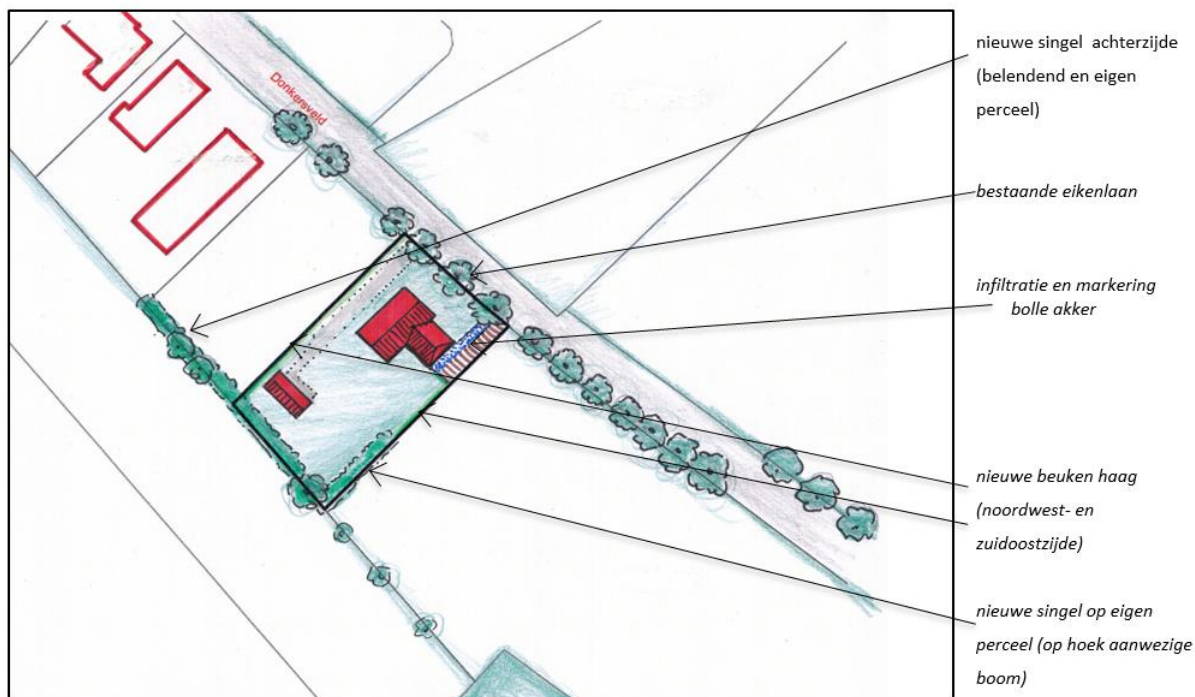


Uitsnede ambitiekaart
Natuurbeheerplan Limburg



Uitsnede kaart 4b (ontwikkelingsvisie) landschapskader Noord- en Midden-Limburg

Uit de landschapsvisie van de provincie blijkt dat de bouwlocatie is gelegen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'velden, oude bouwlanden'.



Uitsnede landschapsplan met aanduiding aanleg groensingel en beukenhagen (twee zijden perceel) en aanleg bolle akker rand.

Hierover is onder andere vermeld dat bebouwing zoveel mogelijk aan de randen toegevoegd dient te worden om de akkers zoveel als mogelijk vrij te houden. Tevens dient er sprake te zijn van passende inpassingsmaatregelen.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de rand van de open bouwlanden die voornamelijk in oostelijke richting aanwezig zijn. De bebouwing en inpassing die gerealiseerd zal worden zal passend zijn binnen dit landschapstype en een aanvulling en versterking daarop vormen.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het inpassingsplan dat als **bijlage 2** is bijgevoegd.

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmering oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.11 Flora en fauna

5.11.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen

vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna achterwege moet blijven.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het wegbestemmen en slopen van een bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning. De te slopen woning Roggelseweg 101 betreft een stedenbouwkundig/landschappelijk vrijstaande woning gelegen langs een drukke provinciale weg. De woning wordt aan alle zijden omgeven door erf/verharding. Door de sloop van de woning wordt geen aanwezige flora of fauna aangetast. De woning is weliswaar verouderd, maar nog niet vervallen waardoor er geen flora of fauna in de woning aanwezig is.

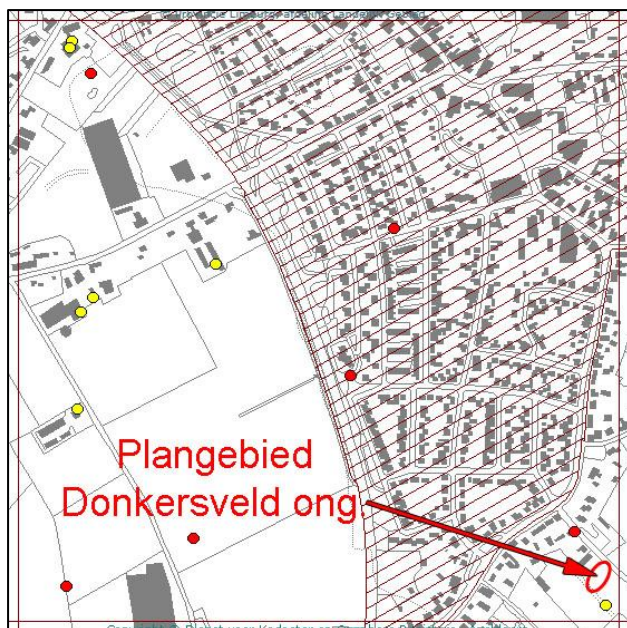
Ten aanzien van de nieuw te bouwen woning kan worden gesteld dat deze wordt gebouwd ter plaatse van een huidig weiland dat reeds lange jaren als zodanig in gebruik is. Het weiland wordt begraasd door vee (weiland is door eigenaar verpacht). Hierdoor is geen sprake van natuurlijk grasland maar van kort gehouden weiland. De aanwezigheid van bijzondere flora of fauna valt om deze reden ook niet te verwachten. Derhalve zal de bouw van de nieuwe woning geen nadelig effect hebben. Daarom zijn op deze locatie, gelet op de ligging, op dit moment geen beschermde flora en fauna te verwachten.

Tevens zorgen de nieuwe diverse groenmaatregelen op de bouwlocatie een versterking van eventueel in de nabijheid/omgeving aanwezige flora en fauna.

5.11.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. In de database van de provincie Limburg wordt per locatie een overzicht gegeven van aangetroffen broedvogels en plantensoorten. Op grond van de gegevens die afkomstig zijn uit deze database, zijn er geen waarnemingen gedaan binnen het plangebied. Tevens kan worden gesteld dat de nieuwbouw van de woning is voorzien ter plaatse van weiland. Hier valt niet direct beschermde flora en fauna te verwachten.

Gezien de aard van het planvoornemen en het plangebied heeft het planvoornemen naar verwachting geen invloed op beschermde flora en fauna.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

Veldonderzoek IVN

Naast bovenstaand bureauonderzoek heeft initiatiefnemer IVN gevraagd een quick-scan natuurtoets uit te voeren en hier een rapportage over op te stellen (zie **bijlage 5**). Het IVN concludeert dat binnen het plangebied geen beschermde flora en fauna is aangetroffen.

Uit dit veldbezoek is gebleken dat flora en fauna geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

5.11.3

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Groote Peel'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 2 kilometer van het plangebied (bouwlocatie Meijel).

Gezien de voorgestane ontwikkelingen en de aard van het planvoornemen (verplaatsen woning) is de afstand tot dit gebied dusdanig groot dat het planvoornemen geen gevolgen heeft voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied.



Kaart met aanduiding Natura 2000-gebieden nabij plangebied Donkersveld ong.

Het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument is 'Groote Peel' dat is gelegen op circa 2,5 kilometer afstand van het plangebied.

Gezien deze afstand en de aard van het planvoornemen heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermd natuurmonument.

5.11.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens, de uitgevoerde natuurtoets door het IVN en het karakter van het plangebied, is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Het planvoornemen zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.12 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig

verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning.

6 Juridische aspecten

Het bestemmingsplan 'Verplaatsen woon-contingent Roggelseweg 101 te Egchel naar Donkersveld ong. te Meijel' van de gemeente Peel en Maas bestaat uit voorliggende toelichting, de regels en een verbeelding schaal 1:2.500 en 1:1.000.

6.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

6.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

6.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

6.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

Ten aanzien van de regels kan worden gesteld dat voor de van toepassing zijnde bestemmingen de regels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' 1:1 zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Bij iedere bestemming zijn de niet van toepassing zijnde aspecten weggelaten. Tevens is bij de woonbestemming de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid tot het verhogen van de bouwhoogte van de woning met 10% (van 9 meter naar 9,90 meter) vanwege de voorziene woning die hoger dan 9 meter zal worden, rechtstreeks in de regels is opgenomen. Qua bouwpeil van het hoofdgebouw (de nieuwe woning) dient in de nieuwe situatie minimaal het peil van de openbare weg aangehouden en maximaal 50cm daarboven.

6.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoering aanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:2.500 en 1:1.000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

7 Uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van de openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden (die ook van toepassing zijn in het geval de gemeenteraad besluit om middels een projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan):

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan

opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De voorliggende procedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. Deze kosten zijn anderszins verzekerd, namelijk door het sluiten van een anterieure overeenkomst waarin deze uitgangspunten zijn vertaald.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling (afwijken van het bestemmingsplan middels een projectbesluit).

Tussen de initiatiefnemers en de gemeente Peel en Maas is een anterieure overeenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemers zullen komen.

8 Overleg en inspraak

8.1 Uitkomsten overleg

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de Provincie Limburg. Deze heeft eind januari 2016 gereageerd en het planvoornemen akkoord bevonden.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Peel en Maas heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplan-procedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zal leggen maar direct overgaan tot het ter visie leggen van het ontwerpplan.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf ...-...-2016 tot en met ...-...-2016 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijze ingekomen.

9 Bijlagen

1. Principeakkoord gemeente Peel en Maas
2. Landschappelijk inpassingsplan
3. Historisch bodemonderzoek
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai
5. Flora en faunaonderzoek IVN
6. Akoestisch onderzoek industrielawai