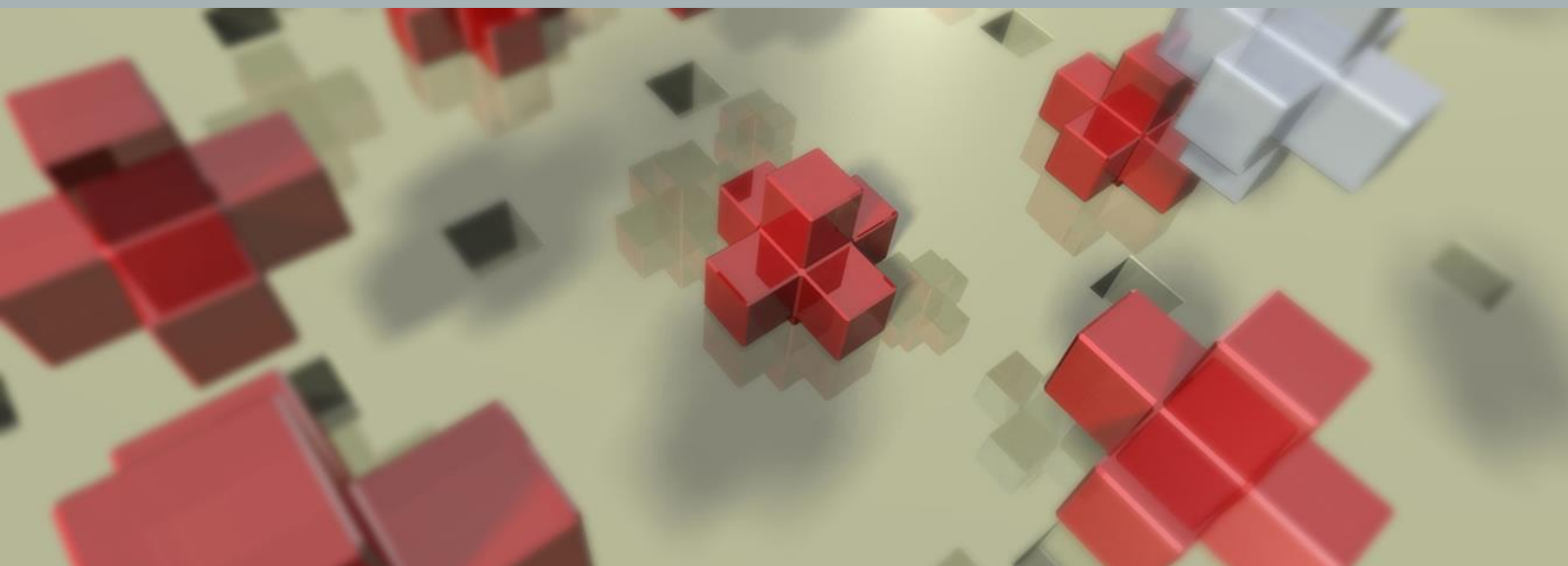


Herziening bestemmingsplan Dorpshart Grashoek

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp



Herziening bestemmingsplan Dorpshart Grashoek

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp

Rapportnummer:	P02167
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.1894.BPL0217-ON01
Datum:	12 maart 2020
Opdrachtgever:	Gemeente Peel en Maas
Projectteam BRO:	SS
Concept:	20 februari 2020
Ontwerp:	23 maart 2020
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Herziening, bestemmingsplan 1 ^e reparatieherziening Buitengebied Peel en Maas, Grashoek, gemeente Peel en Maas.
Bron foto kaft:	BRO 17

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

Inhoudsopgave

1.INLEIDING	3
1.1Aanleiding en doel	3
1.2Ligging plangebied	3
1.3Leeswijzer	3
2.RUIMTELIJK BELEIDSKADER	4
2.1Rijksbeleid	4
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	4
2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	4
2.1.3 AMvB Ruimte	5
2.2Provinciaal beleid	5
2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	5
2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	6
2.3Regionaal beleid	6
2.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	6
2.4Gemeentelijk beleid	7
2.4.1 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas	7
2.4.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit	7
2.4.3 Dorpsontwikkelingsvisie Grashoek	8
2.5Afweging beleidskader	9
3.PLANBESCHRIJVING	10
4.SECTORALE ASPECTEN	12
4.1Bodem	12
4.1.1 Stikstof	13
4.2Parkeren	14
5.UITVOERBAARHEID	15
5.1Economische uitvoerbaarheid	15
5.2Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
5.2.1 Wettelijk vooroverleg	15
5.2.2 Zienswijzenprocedure	15
5.2.3 Procedure bestemmingsplan	15

6.JURIDISCHE TOELICHTING	17
6.1Inleiding	17
6.2Plansystematiek	17
6.3Bestemmingen	19

SEPARATE BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Historisch vooronderzoek
- Bijlage 2: Resultaten PFAS onderzoek
- Bijlage 3: AERIUS-berekening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De kern Grashoek is gelegen in het noordwesten van de gemeente Peel en Maas. Voor het centrum binnen de kern Grashoek is op 16 april 2013 een bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot ontwikkeling van 23 woningen, waarvan er inmiddels 8 zijn gerealiseerd, binnen het zogenoemde Dorpshart van Grashoek.

Om beter in te kunnen spelen op de gewijzigde marktsituatie met betrekking tot de woonbehoefte, heeft de gemeente samen met het dorp een alternatieve verkaveling gemaakt voor een gedeelte van het oorspronkelijke plangebied. Het aantal woningen binnen het plangebied is verlaagd en de situering is verschillend ten opzichte van het huidige juridisch-planologische kader.

Omdat de beoogde verkaveling niet past binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan '1^e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas' is de voorliggende herziening bestemmingsplan Dorpshart Grashoek opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Grashoek, die is gelegen in het noordwestelijk deel van de gemeente Peel en Maas en omvat gronden ten zuiden van de kruising tussen de Helenaveenseweg en Meester Cruisbergstraat.

1.3 Leeswijzer

Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 het gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 3 is een toelichting gegeven op de regels. Tot slot wordt in het vierde en laatste hoofdstuk ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het beleidskader, voor zover dit gewijzigd is ten opzichte van het beleid, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Dorpshart Grashoek'. Voor zover het beleid ongewijzigd is gebleven, wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Dorpshart Grashoek'.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van enkele wijzigingen aan een reeds bestaand woningbouwplan. Mede gezien het feit dat het aantal woningen binnen het plangebied afneemt zijn hierbij geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken,

nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimte vraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

In het voorliggende geval is sprake van een herziening van een reeds bestaand initiatief, waarvoor reeds een ruimtelijke procedure is doorlopen. De plancapaciteit van het uitbreidingsgebied is als harde plancapaciteit meegenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Dorpshart grashoek'. Met deze herziening wordt deze harde plancapaciteit zelfs verminderd.

Aangezien het plangebied ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan Dorpshart Grashoek verkleind wordt en ook het maximale aantal toegestane woningen in het oorspronkelijke plangebied verminderen, is er (ook overeenkomstig jurisprudentie) geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Een toets aan de ladder is daarmee niet nodig. Overigens kan gesteld worden dat de voorgenomen wijzigingen in de verkaveling met name bedoeld is om meer aan te sluiten bij de huidige marktvraag, en het optimaal gebruiken van de ruimte, hetgeen in lijn ligt met het gedachtegoed van de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.3 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en vanaf 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er veel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. De toets aan het POL2014 heeft in het kader van het vigerend bestemmingsplan reeds plaatsgevonden.

2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 op 12 december 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

Duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening zijn verder in paragraaf 2.2 regels opgenomen ten behoeve van duurzame verstedelijking. Onderdeel hiervan vormt onder meer de Ladder voor duurzame verstedelijking. De onderbouwing van het project in relatie tot deze ladder is reeds opgenomen in paragraaf 2.1.2.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 20 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

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

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

Afweging Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De voorgenomen herziening omvat een juridisch-planologische verankering van de reeds toegestane woningen binnen het plangebied. Binnen het bestemmingsplan Dorpshart Grashoek zijn reeds 23 woningen toegestaan. Met de beoogde herziening wordt dit aantal zelfs verminderd. Derhalve is er geen sprake van het toevoegen van een woning aan de plancapaciteit voor de gemeente Peel en Maas. Vanuit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg zijn er hiermee geen belemmeringen voor dit initiatief.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas

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

1. Kleinschalige en diverse woonmilieus;
2. Herkenbare dorpen met 'eigen' voorzieningen;
3. Goede bereikbaarheid;
4. Innovatie en gebondenheid.

Grashoek is in de structuurvisie aangemerkt als woondorp. Dit betekent dat in Grashoek woningbouw mag plaatsvinden voor de eigen behoefte. Deze bestaat uit een extra woningbehoefte van 32 woningen voor de periode 2013 tot 2020. Er is met name behoefte aan woningen voor kleine huishoudens (als gevolg van de lagere woningbezetting) en senioren (als gevolg van de vergrijzing). Uitgangspunten vanuit de structuurvisie hierbij zijn dat woningbouw primair in de kern plaatsvindt, waarbij levensloopbestendig en duurzaam bouwen wordt gestimuleerd.

Specifiek voor de kern Grashoek zet de gemeente in op verdere versterking van het centrum. Het centrumplan is inmiddels afgerond. De gemeente staat positief tegenover woningbouw die bijdraagt aan de verdere centrumvorming in westelijke richting. Een kleinschalige, organische ontwikkeling van Grashoek is passend en biedt ruimte aan bijzondere woonvormen.

Afweging structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas

Met de herziening wordt de gewijzigde verkaveling voor het bouwplan van het centrum van Grashoek juridisch planologisch vormgegeven. Deze gewijzigde verkaveling past binnen de behoefte van Grashoek en is reeds opgenomen binnen het woningbouwprogramma. Samengevat is de voorgenomen ontwikkeling hiermee passend hiermee binnen de Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas.

2.4.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Het fuseren van de gemeente en het inwerkingtreden van de Wabo en het daarbij behorende vergunningvrij bouwen is mede aanleiding geweest voor de gemeente om nieuw welstandsbeleid op te stellen. Hiertoe is op 31 mei 2011 de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld.

Basisprincipe: welstandsvrij

De gemeente stelt alleen eisen aan de uiterlijke kwaliteit van bouwwerken als dit ook echt nodig is. Hiermee wordt getracht de 'belasting' of eisen aan de klant zo gering mogelijk te houden waarbij wel het algemeen belang wordt gerespecteerd. Daarom wordt er uitgegaan van een basis van welstands-vrijheid.

Bescherming: alleen in uitzonderingsgebieden

De gemeente Peel en Maas staat voor zelfsturing en diversiteit. In bepaalde gebieden blijft sturing echter toch nodig. Sommige gebieden zijn beeldbepalend voor een gemeenschap. De gemeente wil voorkomen dat dit beeld wordt aangetast, dit is in het belang van de gehele gemeenschap. Daarnaast zijn er (nieuwbouw)plannen waarin een bepaalde sfeer, thema of kwaliteit wordt nagestreefd. Ook hierin is het niet gewenst om gehele vrijheid te geven. Om de directe omgeving te beschermen is het gewenst om sturing te geven aan bouwplannen die (grote) invloed hebben op de kwaliteit van de omgeving. Middels een beeldkwaliteitsplan kan worden gestuurd op een gewenste uitstraling.

In principe geldt het welstandsvrij beleid voor het gehele grondgebied van de gemeente, maar om bepaalde ruimtelijke en esthetische kwaliteiten beter te beschermen of waarborgen, worden er twee uitzonderingssituaties gemaakt. Deze gebieden zijn dus niet welstandsvrij. Het betreft de beeldbepalende dorpsgezichten en de in- en uitbreidingslocaties.

Afweging Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Het plangebied is gelegen in een beeldbepalend dorpsgezicht. Dit zijn gebieden of linten in (de kern van) het dorp die van grote waarde zijn voor het (historisch) karakter van het dorp. Dit kan bijvoorbeeld een dorpsplein of hoofdweg zijn. Deze gebieden zijn erg bepalend voor de identiteit van een kern en de inwoners. Hiervoor is het wenselijk om het straatbeeld van deze dorpsgezichten te beschermen. De nieuwbouw past bij de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied Dorpshoek.

2.4.3 Dorpsontwikkelingsvisie Grashoek

In overleg tussen de gemeente en de inwoners van Grashoek is in 2008 de Dorpsontwikkelingsvisie Grashoek opgesteld. De doelstelling van deze dorpsontwikkelingsvisie is om samen met bewoners en andere betrokken partijen een beeld te schetsen van de kansen en bedreigingen voor Grashoek en het gezamenlijk aandragen van initiatieven voor de korte en lange termijn. Daarbij wordt het antwoord gegeven op de kernvraag: Het leven is goed in Grashoek, hoe kunnen we dat zo houden?

Afweging Dorpsontwikkelingsvisie Grashoek

Wat betreft wonen zijn de huidige mogelijkheden voor starters om een huis te kopen of huren gering, waardoor er weinig geschikte woonruimte is voor jongeren in Grashoek. Daarnaast is er sprake van een tekort aan geschikte woningen voor ouderen (levensloopbestendig en/of met zorg). De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van geschikte woonmogelijkheden voor de urgente doelgroepen in Grashoek. Daarnaast is het creëren van een dorpshart een belangrijk uitgangspunt in de dorpsontwikkelingsvisie. Dit project is reeds afgerond. Het plangebied bestaat uit het dorpscentrum. Met de beoogde herziening wordt de verkaveling binnen het dorpscentrum optimaler en naar de hedendaagse wensen ingevuld. Het plan is hiermee passend binnen de Dorpsontwikkelingsvisie Grashoek.

2.5 Afweging beleidskader

Uit de voorgaande alinea's blijkt dat de beoogde herziening past binnen de diverse relevante beleidskaders. In het volgende hoofdstuk worden de bouwplannen getoetst aan de overige (milieutechnische) randvoorwaarden.

3. PLANBESCHRIJVING

De beoogde woningbouwlocatie ligt aan de rand van Grashoek op het voormalige dorpsplein, aan de achterzijde van het café Grashuuske en Woningen aan de Roomweg 39 t/m 45a.

De nieuwe stedenbouwkundige opzet vervangt de verkaveling voortvloeiend uit het project Dorpshart Grashoek. De oorspronkelijke verkaveling bleek niet in trek bij de markt. De gemeente heeft samen met het dorp gekeken naar een optimalere verkaveling, betere ontsluiting met zijn omgeving en meer flexibiliteit in zijn geheel.

Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in:

- Het afmaken van het woonlint aan de Helenaveenseweg met 2 woningen in lijn met het beeldkwaliteitsplan Hart van Grashoek (12 november 2012);
- De overige kavels zijn welstandsvrij, echter wel passend in zijn omgeving;
- Een nieuwe ontsluitingsweg vanuit de Helenaveenseweg het woongebied in;
- De straat (Meester Cruijsberghof) tussen de woningen 43a en 45 aan de Roomweg is alleen voor langzaam verkeer toegankelijk
- Parkeervoorzieningen op eigen terrein en middels langsparkeren op de ontsluitingsweg
- Heldere groenstructuur parallel aan de ontsluitingsweg
- Centrale groenvoorziening voor ontmoeting en spelen
- Verschillende afmetingen van kavels waardoor er diverse woningtype gerealiseerd kunnen worden (zoals starters en ouderenwoningen)

Zoals beschreven in het moederplan 'Dorpshart Grashoek' is de sociale hechting in Grashoek groot. Mensen blijven graag in het dorp Grashoek wonen. Om in de toenemende eigen behoefte te kunnen voorzien is een gedifferentieerd woningaanbod nodig. De nadruk zou volgens de Dorpsontwikkelingsvisie voor de korte en middellange termijn moeten liggen op de starters en de senioren.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de (rechtstreekse) planologische basis voor 13 woningen, zie onderstaande tekening van het ontwerp.



Ontwerptekening 13 woningen westelijke pleinwand Dorpshart Grashoek

4. SECTORALE ASPECTEN

Omdat er als gevolg van de voorgenomen wijziging in de verkaveling en onderhavige herziening geen gevolgen zijn voor de sectorale (milieu), wordt voor wat betreft de milieuaspecten waar geen veranderingen in wet- en regelgeving hebben plaatsgevonden verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Dorpshart Grashoek', welke als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd.

Een aantal van deze sectorale aspecten dienen door gewijzigde wet- en regelgeving op rijks, provinciaal dan wel gemeentelijk niveau wel te worden onderbouwd in onderhavige toelichting. Onderstaand zal achtereenvolgens worden ingegaan op de aspecten: bodem, stikstof en parkeren.

4.1 Bodem

Econsultancy heeft in opdracht van de gemeente Peel en Maas een historisch vooronderzoek uitgevoerd in het Dorpshart van Grashoek.¹ Onderstaand worden de conclusies van dit onderzoek weergegeven, het volledig onderzoek is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herinrichting van de onderzoekslocatie.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek kan gesteld worden dat de reeds in het verleden verkregen milieuhygiënische kwaliteit van de bodem als voldoende representatief kan worden geacht. Derhalve kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch vooralsnog géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen herinrichting van de onderzoekslocatie.

De onderzoekskwaliteiten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

PFAS

Gelet op de strengere eisen omtrent het hergebruik van gronden heeft de gemeente Peel en Maas aan BKK Bodemadvies opdracht gegeven om een indicatief PFAS-onderzoek uit te voeren voor de locatie Helenaveenseweg te Grashoek.² Dit onderzoek is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan toegevoegd. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies van dit onderzoek weergegeven.

Algemeen toetsingskader PFAS

De stoffen uit de PFAS- stofgroep behoren tot de niet-genormeerde stoffen. Er zijn (nog) geen toetsnormen binnen de Regeling bodemkwaliteit bekend. De metingen die tot op heden bekend zijn in Nederland tonen aan dat PFAS veelal boven de bepalingsgrens (0,1 ug/kgds) voorkomen. Dit betekent dat de gehalten van PFAS in grond en baggerspecie die uit de bodem ontgraven worden volgens de huidige praktijk boven de toepassingsnormen liggen om die grond en baggerspecie te kunnen hergebruiken. Dit heeft geleid tot stagnatie in het verzet van grond en baggerspecie, met als gevolg een

¹ Econsultancy, 'Historisch vooronderzoek Dorpshart Grashoek, te Grashoek', rapportnr.: 6566.001, d.d. 30 maart 2018.

² BKK Bodemadvies bv, 'Resultaten PFAS-onderzoek voor de locatie Helenaveenseweg te Grashoek', projectnr.: 19747-14. BKK

aanzienlijke stijging van de maatschappelijke kosten en het uitstellen van infrastructurele werken en woningbouwprojecten.

In het Tijdelijk handelingskader PFAS zijn de toetsingsnormen per 29 november 2019 vernieuwd / geactualiseerd. Dit zijn voorlopige toepassingswaarden voor het toepassen van grond en baggerspecie, waarmee invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplichten. Voor een definitieve normstelling moeten ook de resultaten bekend zijn van nog lopend onderzoek naar de mobiliteit, uitloging, bio-accumulatie en het gedrag van PFAS in grondwater.

Conclusie

Uit de resultaten van het PFAS-onderzoek blijkt dat:

- De gehalten PFOA, PFOS en overige PFAS-verbindingen voor de bovengrond niet verhoogd zijn t.o.v. de toepassingswaarden.
- De gehalten PFOA, PFOS en overige PFAS-verbindingen voor de ondergrond niet verhoogd zijn t.o.v. de bepalingsgrens.

De vrijkomende boven- en ondergrond is indicatief geschikt voor een toepassing binnen de bodem-functieclassen "Landbouw / natuur", Wonen en Industrie.

Voor het elders toepassen van de boven- en ondergrond die eventueel vrijkomen bij het bouwrijp maken van de kavels, blijven de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing zoals vastgesteld in het verkennend bodemonderzoek van Econsultancy.

Indicatief is hier sprake van klasse Achtergrondwaarde.

De verkregen resultaten zijn indicatief en kunnen voor de betreffende kavels worden gebruikt voor de afzet van de vrijkomende grond, naar een eventuele grondbank (BRL 9335).

4.1.1 Stikstof

In het kader van de voorgenomen herverkaveling dient gelet op de recente jurisprudentie rondom stikstof aangetoond te worden dat er geen negatieve effecten worden voorzien in het kader van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Om de effecten omtrent stikstofdepositie inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van het programma AERIUS calculator. De AERIUS calculator maakt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH₃) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebied inzichtelijk. Met de recente uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) is beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet zondermeer als toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten. In lijn met de recente uitspraak van de Raad van State geldt derhalve dat binnen onderhavig planvoornemen een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar als aanvaardbaar wordt geacht. In het kader van onderhavig ontwikkeling heeft een stikstofdepositie berekening plaatsgevonden voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase.³

³ BRO, 'AERIUS-berekening 13 woningen Dorpshart Grashoek, Gemeente Peel en Maas', projectnr.: P02167, d.d. 28 januari.

Uit deze berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. In de bijlagen is de door AERIUS gegenereerde rapportage voor de aanleg- en gebruiksfase opgenomen en de door BRO opgestelde notitie omtrent stikstof.

4.2 Parkeren

Voor het plangebied is de 'Nota parkeernormen Peel en Maas 2018' van toepassing, zoals vastgesteld en in werking getreden op 3 juli 2018. Derhalve geldt voor een reguliere woning die is gelegen binnen de bebouwde kom een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. Voor seniorenwoningen dient er op eigen terrein 1,5 parkeerplaats gerealiseerd te worden. Deze moeten gerealiseerd worden op het eigen terrein, tenzij op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid hiervan afgeweken kan worden. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om aan de gestelde parkeernormen uit de 'Nota parkeernormen Peel en Maas 2018' te voldoen.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een bestemmingsplan welke nieuwe bouwmogelijkheden schept, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan.

Onderhavig bestemmingsplan omvat een herziening t.a.v. de kavelgroottes en het aantal woningen uit het moederplan 'Dorpshart Grashoek'. In het moederplan is destijds opgenomen dat de nieuw te realiseren woningen aan te merken zijn als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro, waardoor de gemeenteraad in beginsel verplicht is een exploitatieplan op te stellen. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Peel en Maas. De uitgifte van de kavels geschiedt door de gemeente zelf, waardoor de kosten kunnen worden verhaald via de uitgifteprijs, waarin de kosten worden verdisconteerd.

Een deel van de kosten, waaronder de herinrichting van het openbaar gebied en de aanpak van de riolering, zal niet worden verhaald via de uitgifte van de woningbouwkavels. De betreffende kosten zijn echter opgenomen in de gemeentelijke begroting, waardoor de betreffende kosten eveneens zijn gedekt.

Derhalve is het kostenverhaal overeenkomstig het moederplan anderszins verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening dient een (concept) ontwerp bestemmingsplan te worden voorgelegd aan de daartoe in aanmerking komende instanties, zoals de provincie Limburg.

5.2.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in de Wro gedurende 6 weken ter inzage liggen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze op het plan in te dienen.

5.2.3 Procedure bestemmingsplan

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

De wettelijke procedure voor het bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

6.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het oorspronkelijk bestemmingsplan 'Dorpshart Grashoek'. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Peel en Maas nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

6. inleidende regels;
7. bestemmingsregels;
8. algemene regels;
9. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels.

Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.

- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd. Tevens is een dynamische verwijzing naar de parkeernormen in de algemene gebruiksregels opgenomen.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

6.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen:

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Binnen deze bestemming zijn maximaal 13 woningen toegestaan. Ter plaatse van deze bestemming zijn specifieke bouwregels en aanduidingen opgenomen. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn naast wonen, onder voorwaarden ook aan huis gebonden beroepen en kleinschalige aan huis gebonden bedrijven rechtstreeks toegestaan. Bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en het openbaar gebied daaromheen. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor verblijfsgebieden, waar hoofdzakelijk sprake is van plein- en parkeerfuncties. Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfunctie ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan.

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: Historisch vooronderzoek

Bijlage 2: Resultaten PFAS onderzoek

Bijlage 3: AERIUS-berekening

