



BESTEMMINGSPLAN

**Realisatie van een woning aan het Hof
ong. en de sanering van een intensieve
veehouderij en sloop van stallen aan de
Donk 47 / Steenkampseweg 1 in Meijel**



De heer J. Kessels

Realisatie van een woning aan het Hof ong. en de sanering van een intensieve veehouderij en sloop van stallen aan de Donk 47 / Steenkampseweg 1 in Meijel

Bestemmingsplan

Datum

4 mei 2021

IMRO-nummer

NL.IMRO.1894.BPL0244-ON01

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Ligging	5
1.4 Vigerende regeling	6
1.5 Leeswijzer	7
2. Beleidskader	8
2.1 Algemeen	8
2.2 Rijksbeleid	8
2.3 Provinciaal beleid	10
2.4 Regionaal beleid	11
2.5 Gemeentelijk beleid	12
3. Planbeschrijving	18
3.1 Bestaande situatie	18
3.2 Nieuwe situatie	19
3.3 Randvoorwaarden	20
4. Planologische aspecten	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)	21
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.4 Bodem	23
4.5 Bedrijven en milieuzonering	24
4.6 Geurhinder	25
4.7 Externe veiligheid	26
4.8 Kabels en leidingen	27
4.9 Ecologie	27
4.10 Waterhuishouding en riolering	29
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.12 M.E.R. beoordeling	30
4.13 Conclusie	30
5. Juridische aspecten	31
5.1 Planstukken	31
5.2 Toelichting op de verbeelding	31

5.3	<i>Toelichting op de regels</i>	31
5.3.1	<i>Inleidende regels</i>	31
5.3.2	<i>Bestemmingsregels</i>	32
5.3.3	<i>Algemene regels</i>	32
5.3.4	<i>Overgangs- en slotregels</i>	32
6.	Uitvoerbaarheid	33
6.1	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	33
6.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	33
6.2.1	<i>Vooroverleg</i>	33
6.2.2	<i>Inspraak</i>	33
6.2.3	<i>Zienswijzen</i>	33
Bijlage 1 : Historisch bodemonderzoek volgens NEN 5725		
Bijlage 2 : Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï		
Bijlage 3 : Onderzoek stikstofdepositie		
Bijlage 4 : Quick scan flora en fauna		
Bijlage 5 : Onderzoek geurhinder Donk 47		
Bijlage 6 : Briefrapport archeologie + besluit		
Bijlage 7 : Landschappelijk inpassingplan		

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om een woning te realiseren op een perceel aan de Hof ong. (perceel MEL00 sectie D6) in Meijel. De realisatie van een nieuwe woning is op grond van het geldende bestemmingsplan uitgesloten, omdat het perceel de bestemming 'Agrarisch' heeft. Doordat de intensieve veehouderij aan de Donk 47/ Steenkampseweg 1 gesaneerd wordt en de stallen gesloopt worden, mag er op de locatie aan de Hof een woning gerealiseerd worden.

De gemeente Peel en Maas heeft per brief d.d. 14 september 2020 aangegeven dat zij in principe medewerking kan verlenen aan de nieuwbouw van de woning aan het Hof. Voorwaarde hiervoor is dat de veehouderij aan de Donk 47 / Steenkampseweg 1 wordt gesaneerd en een oppervlakte van 1.558 m² stallen wordt gesloopt. De bedrijfswoning en de resterende bijgebouwen op deze locatie dienen te worden bestemd als 'Wonen'. Verder dient aan de regels van het bestemmingsplan Buitengebied en het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.

Verder dient te worden aangetoond dat er geen belemmeringen bestaan, met name voor het aspect milieu.

Onderhavige toelichting van het bestemmingsplan geeft inzicht in de ontwikkeling en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.2 Doel

Onderhavig document heeft tot doel om de woning aan het Hof in Meijel te kunnen realiseren. De woning zal worden gerealiseerd in het kader van de win-win regeling, waarbij de veehouderij aan de Donk 47 / Steenkampseweg 1 zal worden gesaneerd en

omgezet wordt naar de bestemming 'Wonen'. De toelichting bestemmingsplan geeft een beschrijving van de ontwikkeling, de relevante beleidskaders en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.3 Ligging

Het plangebied aan het Hof ong. (gemeente Meijel, sectie D, nummer 6) ligt in het noordwesten van de bebouwde kom van Meijel. Het Hof en de Kalishoek zijn de ontsluitingswegen voor de locatie. Van hieruit kan het gebied worden verlaten.



Figuur: globale ligging plangebied aan het Hof (Bron: PDOK)

Het plangebied aan de Donk 47 en Steenkampseweg 1 vormt één agrarisch bouwblok. Hier is een rundvee- en varkenshouderij gevestigd, die met onderhavige plannen zal worden gesaneerd. De locatie is goed ontsloten aan de Steenkampseweg en de Donk.



Figuur: globale ligging plangebied aan de Donk 47 / Steenkampseweg 1 (Bron: PDOK)

1.4 Vigerende regeling

Het plangebied aan het Hof ong. valt in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas". Dat plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 24 december 2014.

Voor het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch'. Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie-2', 'Waarde-Archeologie-3' en 'Waarde-Archeologie-4' van toepassing. Verder zijn een aantal gebiedsaanduidingen van toepassing, waaronder de aanduiding 'ontwikkelingszone bebouwingslinten' en 'kernrandzone'.

Omdat op de locatie geen woonbestemming met bouwvlak aanwezig is, zijn er planologisch normaal gesproken geen mogelijkheden om op het perceel een woning te realiseren.

Omdat in het kader van de win-win regeling een veehouderij aan de Donk 47 wordt gesaneerd en de stallen worden gesloopt, mag aan het Hof een nieuwe woning worden gerealiseerd.



Figuur: vigerend bestemmingsplan met ligging plangebied Hof

Ook het plangebied aan de Donk 47 / Steenkampseweg 1 valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch-Intensieve veehouderij', waarbij twee bouwvlakken aanwezig zijn die door een koppelteken aan elkaar verbonden zijn. Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie-2' en 'Waarde-Archeologie-5' van toepassing. Ook zijn een aantal gebiedsaanduidingen van toepassing. De locatie Steenkampseweg ligt tegen de kernrandzone.

Op de locatie zal de bestemming 'Wonen' aan de Donk 47 worden gerealiseerd en op de rest van het plangebied zal de bestemming 'Agrarisch' worden opgenomen.



Figuur: vigerend bestemmingsplan Donk 47 / Steenkampseweg 1

Om genoemde planontwikkeling te kunnen realiseren, dient een ruimtelijke procedure te worden gevolgd. Door een bestemmingsplanprocedure kunnen de bestemmingen worden gewijzigd en de veehouderij worden gesaneerd.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van de ontwikkeling aan de orde en worden alle planologische aspecten beschreven. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

2. Beleidskader

2.1 Algemeen

Toetsing van de ontwikkeling aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is een vast onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing. In onderstaande paragrafen wordt het relevante beleid beschreven en wordt de toets van de ontwikkeling aan het beleid gedaan.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, zijn de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd.

Hoofddoel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit, behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan).

Het rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd 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, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies

op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In de SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de bijv. mainports, brainport en greenports;
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- een onderwerp dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Voor onderhavige ontwikkeling werken geen Rijksbelangen uit de SVIR door. De SVIR is derhalve niet relevant voor deze ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringsgebied Vliegbasis Eindhoven en de radarverbinding over Meijel tussen Kleine Brogel en Volkel;
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

Relatie met de ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een woning aan het Hof ong. en het saneren van een intensieve veehouderij aan de Donk 47 / Steenkampseweg 1. De ontwikkeling van de nieuwe woning past qua aard en omvang goed in de omgeving. Er is sprake van intensief ruimtegebruik binnen het gebied met overwegend woningen.

De sanering van de veehouderij levert ruimtelijk een kwaliteitsverbetering op in het buitengebied.

De regels uit het Barro ten aanzien van het radarverstoringsgebied en de buisleidingen zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling. De duurzame ontwikkeling past in het rijksbeleid.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Toetsingskader

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van

bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

De drie treden worden in hoofdzaak losgelaten, maar belangrijkste wijziging hierin is dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'. Uit oog van een zorgvuldig ruimtegebruik, dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Afwijking hiervan dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Verder wordt de mogelijkheid geschapen om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Onderzoek

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Daarnaast voldoet het initiatief aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021. Op grond van jurisprudentie is voor initiatieven met minder dan 11 woningen geen ladder-onderbouw nodig. In onderhavige situatie worden stallen gesloopt en er wordt 1 woning nieuw gerealiseerd.

Conclusie

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

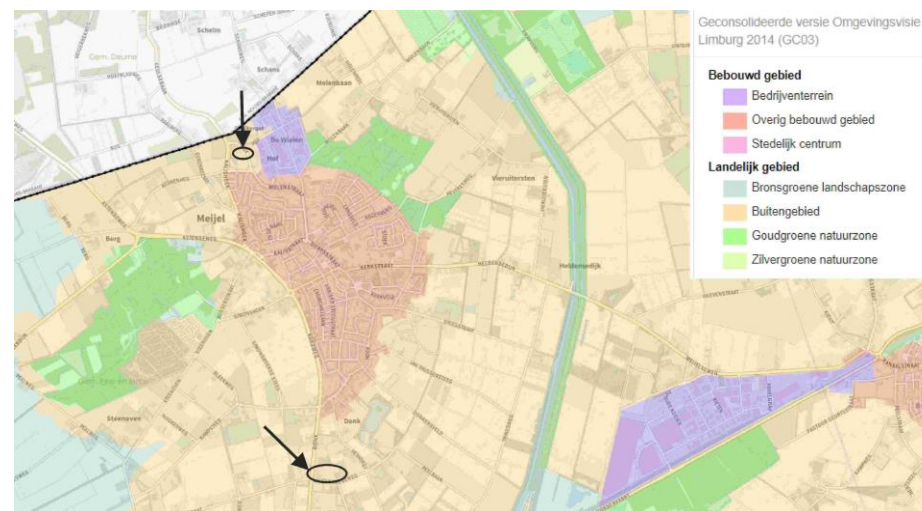
Toetsingskader

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg het 'Provinciaal Omgevingsplan 2014' (POL2014), de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers en- Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

In het POL2014 staat uitnodiging en inspiratie centraal. Voor een aantal vraagstukken kiest de Provincie voor een meer sturende rol. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 worden bepalingen opgenomen om te borgen dat de uitvoering van een aantal onderwerpen ook daadwerkelijk gaat plaatsvinden. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' liggen beide plangebieden in het landelijk gebied en de zone 'Buitengebied'. Deze zone omvat overwegend de functies agrarisch, recreatie en natuur met de daarbij behorende voorzieningen.

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels geldt dat er daarvan in Limburg genoeg zijn, in toenemende mate zelfs teveel. Maar tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang.



Figuur: uitsnede kaart zonering Limburg, POL 2014

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een woning op een locatie waar geen woning is toegestaan. Het bouwen van een woning kan volgens het POL2014 alleen volgens het principe '1 eraf – 1 erbij' of door middel van een kwaliteitsverbetering.

Omdat aan de Donk 47 / Steenkampseweg 1 een veehouderij wordt gesaneerd, de stallen worden gesloopt en de locatie Donk 47 wordt bestemd voor wonen, past onderhavig plan binnen de beleidsmatige kaders. Op basis van het POL2014 stuit het initiatief daarom niet op bezwaren.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Toetsingskader

Op 12 december 2014 is ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

In de omgevingsverordening zijn voor het projectgebied geen bijzondere bepalingen opgenomen.

Relatie met de ontwikkeling

Het projectgebied ligt niet in (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Er wordt een woning gerealiseerd en tegelijkertijd op een andere locatie een bouwmogelijkheid voor een woning verwijderd. Onderhavige ontwikkeling is daarom niet in strijd met het provinciale beleid.

2.4 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024 is door de gemeenteraad van Peel en Maas op 22 september 2020 vastgesteld. Dit is een visie waarmee de bestuurders van de

gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Doordat er verschuivingen plaatsvinden in de demografische samenstelling van onze bevolking, zal ook de woonbehoefte kwalitatief veranderen. Door de veranderende samenstelling van huishoudens ontstaat een stijgende woonbehoefte aan nultredenwoningen en appartementen. Regionaal is er een afnemende woonbehoefte aan reguliere grondgebonden woningen, zowel in de huur- als de koopsector.

In dit kader is in dit kader een kwalitatieve richtlijn geformuleerd. Hierin zijn de volgende aspecten opgenomen:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen; Gelet op de toekomstige samenstelling van onze bevolking streven we ernaar om woningen dichtbij voorzieningen te realiseren. Gezien de grote druk op het buitengebied vanuit andere ruimtevragers (agrarische sector, energieproductie, toerisme en recreatie, klimaat en natuur) kan een woonfunctie daar belemmerend werken.
- Koppelkansen; Het realiseren van woningen kan een middel zijn om anderen opgaven aan te pakken, denk hierbij aan het oplossen van leegstand, herstructurering 'rotte plekken', invulling cultuurhistorisch waardevolle panden etcetera. Het ligt daarom voor de hand om deze plekken voorrang te geven. Woningbouw staat hierbij in het teken van de ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving, maar is hier nadrukkelijk niet de enige oplossingsrichting.
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot; Onder andere de analyses van de Stec Groep over de kwaliteit van de

bestaande woningvoorraad, geven ons inzicht in de kwetsbare woningoverschotten. Nieuwe woningbouwplannen mogen onze opgave in de aanpak van deze kwetsbare woonsegmenten niet verder vergroten.

- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte; Alleen woningen toevoegen waaraan behoefte is, nu en in de toekomst. Denk hierbij aan een mix van sociale- en middenhuur, levensloopbestendige woningen en andersoortige toekomstbestendige woonconcepten.
- We streven sociaal duurzame woonconcepten na; Woonconcepten die een bijdrage leveren aan 'het zorgen voor elkaar' hebben een pré. Veranderingen in de zorg vragen om een andere kijk op het thema wonen in relatie tot leefbaarheid. Hierbij hebben we ook oog voor de spreiding van doelgroepen dat gemengde wijken bevordert.
- We zoeken aansluiting op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn; Denk hierbij onder andere aan doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie, energetische kwaliteit, mobiliteit, circulair bouwen, gezonde leefomgeving en gebruik duurzame bouwmaterialen.

Relatie met de ontwikkeling

Voor onderhavige woning kan worden aangesloten bij het aspect 'koppelkansen'. De nieuwe grondgebonden woning komt in de plaats van agrarische bebouwing. Dit geeft een impuls aan de kwaliteit van het buitengebied. Verder wordt de nieuwe woning aan het Hof met duurzame materialen gebouwd. De woning wordt aan de rand van de bebouwde kom van Meijel gerealiseerd en er is in Meijel nog een grote behoefte aan dit soort woonkavels. In de omgeving zijn de laatste jaren diverse woonpercelen gerealiseerd.

Daarnaast geldt dat onderhavige woning slechts gebouwd mag worden nadat het bedrijf aan de Donk 47 / Steenkampseweg 1 in Meijel is beëindigd en de geldende omgevingsvergunning voor milieu is ingetrokken. Hiermee wordt het woon- en leefklimaat verbeterd in de kern en de kernrandzone.

De ontwikkeling is gezien het bovenstaande passend binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024.

2.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

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

In de Structuurvisie Buitengebied zijn de volgende plannen opgenomen:

- Structuurplan Buitengebied 2008;
- Structuurvisie IV en Glastuinbouw;
- Streefkwaliteiten Geur;
- Kwaliteitskader;
- Archeologiebeleid.

Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

Op de kaart behorende bij de structuurvisie is de locatie Hof ong. in Meijel (gelegen in het buitengebied) aangeduid als 'oude verdichte bouwlanden' en als ontwikkelingszone bebouwingslinten.

Onderhavige ontwikkeling sluit hier geheel bij aan, vanwege het verdichten van het bebouwingslint aan het Hof.

Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Als onderdeel van de 'Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas' is ook het 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas' vastgesteld. Met het kwaliteitskader en het daarin opgenomen vereveningsbeleid streeft de gemeente naar een ontwikkelingsgerichte aanpak van het buitengebied. Aan ondernemers kan ruimte op maat worden geboden waardoor de kwaliteit van de ruimte mee profiteert. Gezien de ligging van beide plangebieden (hof en Donk 47) binnen het gebiedstype 'oude verdichte bouwlanden' zijn de volgende maatregelen voor landschapsversterking gewenst:

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

De wijze waarop het plan landschappelijk wordt ingepast en op welke wijze invulling wordt gegeven aan aanvullende kwaliteitsverbetering, zijn beschreven in paragraaf 3.2.

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. Het nieuwe beleid biedt meteen de kans om de gemeentelijke kernwaarden en speerpunten hierin te integreren. Diversiteit en zelfsturing komen duidelijk naar voren in het nieuwe beleid terwijl 'deregulering' en 'klantgerichtheid' uitgangspunten vormen. Het nieuwe welstandsbeleid gaat uit van een welstandsvrije gemeente, met uitzondering van beeldbepalende dorpsgezichten. Deze zijn niet perse historisch, want ook nieuwbouwgebieden zijn uitgezonderd; hier gelden beeldkwaliteitsplannen.

Een beeldbepalend dorpsgezicht is een gebied of lint in het centrum van de kern. Beeldbepalende dorpsgezichten zijn zodanig belangrijk voor de identiteit en het beeld van een kern en inwoners, dat deze beschermd blijven. Nieuwe bouwplannen zijn wel mogelijk, maar deze moeten worden voorgelegd aan de 'adviescommissie ruimtelijke kwaliteit'.

Hetzelfde geldt voor gebieden waar de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan heeft vastgesteld. Dit zijn meestal nieuwbouwprojecten waarbij een bepaalde sfeer wordt nagestreefd.

Relatie met de ontwikkeling

In het plangebied bevinden zich geen beschermde beeldbepalende dorpsgezichten. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan is daarom niet noodzakelijk.

Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

In de beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 is opgenomen dat alle aanvragen voor woningbouwverzoeken worden afgewezen. In artikel 3 onder sub b van de beleidsregel zijn een aantal uitzonderingen gemaakt voor een beperkt aantal woningbouwverzoeken waarbij een win-win situatie kan worden gecreëerd door het oplossen van een planologisch en milieutechnisch knelpunt.

Hier zijn een aantal voorwaarden aan verbonden:

Het betreft de sanering van een intensieve veehouderij waarbij er sprake is van:

- Een maatschappelijk belang dat verder gaat dan het economisch belang van de aanvrager
- Ligging in of nabij de kernrandzone
- Het betreft een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer met een geldende omgevingsvergunning milieu die wordt ingetrokken met als gevolg dat het woon- en leefklimaat van de woonomgeving en/ of de kernen verbetert.
- Er moet worden gewaarborgd dat de bedrijfsbebouwing binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt gesloopt en de omgevingsvergunning milieu wordt ingetrokken.
- De bestemming van de bestaande bedrijfswoning met de daarbij behorende huiskavel moet worden omgezet in de bestemming wonen.
- Er geldt een maximum van in totaal 10 te bouwen woningen met een maximum van 1 woning per win-win-locatie. Voorwaarde is tevens dat toepassing dient te worden gegeven aan het gemeentelijk kwaliteitskader. Dat betekent dat voor een woning een bijdrage van € 100,00 /m² uitgeefbaar kaveloppervlak moet worden bijgedragen. Voor sloop kan een bedrag van 25,00/m² hiervan in mindering worden gebracht. Er zal een anterieure overeenkomst opgesteld worden om e.e.a. in vast te leggen. Daarnaast dient het perceel

landschappelijk ingepast te worden (zowel waar gesloopt wordt als waar de woning gebouwd wordt).

Op basis van deze regeling en onder de genoemde voorwaarden kan medewerking verleend worden aan de realisatie van één woning in het kader van de win-win regeling.

Hierbij moet voor de realisatie van de woning rekening gehouden worden met onderstaande voorwaarden:

Bij het verlenen van verzoeken om planologische medewerking voor de uitzonderingen zoals hierboven genoemd gelden de volgende voorwaarden:

- a. Het woningbouwverzoek moet voorafgegaan worden door een principeverzoek waarop een positief standpunt is ingenomen;
- b. Binnen 1 jaar na datering van het principebesluit, dan wel binnen de in de privaatrechtelijke overeenkomst overeengekomen termijn moet een ontvankelijke aanvraag om een herziening van het bestemmingsplan zijn ingediend;
- d. Er moet verder worden geborgd dat na indiening van een ontvankelijke aanvraag om een ontvankelijke aanvraag om een herziening van het bestemmingsplan, dat de woning(en) ook op korte termijn worden gerealiseerd, hetgeen betekent dat:
 - Bij een planologische regeling door middel van een bestemmingsplanherziening wordt, behoudens situaties waarin voorafgaand aan de in werking treding van de beleidsregel woningbouwverzoeken andere afspraken zijn gemaakt, gebruik gemaakt van een op te nemen wijzigingsbevoegdheid om na 2 jaar vanaf het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de onbenutte bouwmogelijkheid te laten vervallen. Tevens moet binnen 1 jaar nadat de planologische regeling onherroepelijk is geworden, een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning bouw worden ingediend. Vervolgens moet binnen 26 weken nadat de vergunning

onherroepelijk is geworden, een start zijn gemaakt met de realisatie van de bouw. De beleidsregel "Uitvoeringsregels intrekken omgevingsvergunningen bouwen, slopen en aanleggen 2017" blijft onverkort van toepassing.

Relatie met de ontwikkeling

Voor het plan aan de Hof ong. zal worden voldaan aan de voorwaarden van de Beleidsregel. Hier wordt een woonkavel van 750 m² gerealiseerd. De 750 m² wordt volledig gecompenseerd door middel van sloop van agrarische bebouwing (totaal 3.000 m² bebouwing). Als dit niet mogelijk blijkt, dan zal de bijdrage van € 100,- / m² worden betaald aan de gemeente. Ook aan de voorwaarden voor de Donk 47 / Steenkampseweg 1 zal worden voldaan.

Waardenoriëntatie en kaderstelling 'Thema's Ruimte en Economie'

De gemeente Peel en Maas heeft in november 2017 het beleidsstuk 'Waardenoriëntatie en kaderstelling voor de thema's ruimte en economie' opgesteld. In het beleidsstuk zijn de kaders gesteld voor de belangrijke aspecten ruimte en economie, door inbreng van inwoners, ondernemers en gemeenschappen.

Voor het aspect ruimte zijn de programmadoelen 'Vitale leefomgeving' en 'Beheer fysieke leefomgeving' uitgewerkt in omgevingsdoelen. Het zelfde is gedaan voor het aspect economie, waarbij de programmadoelen 'Toekomstbestendige economie' en 'Ondernemen en promotie' zijn uitgewerkt.

Voor het plangebied zijn de volgende programmadoelen relevant:

Programmadoel 3: Bedrijvigheid in balans met omgeving

3.1 We zorgen voor verbindingen en balans tussen economische en ruimtelijke waarden. We bieden ruimte voor ontwikkeling van

functies zonder ruimtelijke kwaliteiten uit het oog te verliezen. We bieden ruimte voor ontwikkeling waarbij rekening wordt gehouden met bestaande ruimtelijke kwaliteiten maar ook aspecten als veiligheid en milieu. Daarbij zorgen we voor verbindingen en balans tussen de verschillende functies en sluiten we aan bij lange termijn doelen en ambities. Kwaliteiten staan hierbij centraal in plaats van het automatisch scheiden van functies. Dit werken we gebiedsgericht uit in de Omgevingsvisie.

De nieuwe woning aan het Hof wordt aansluitend aan de woonkern van Meijel gerealiseerd. De woonfunctie op dit perceel past goed in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

3.2 We hebben oog voor de transitie in het landelijk gebied. Agrarische bedrijvigheid en recreatie en toerisme zijn de belangrijkste dragers van ons landelijk gebied. Als gevolg van onder andere schaalvergroting, de verwachting dat veel agrarische bedrijven gaan stoppen en klimaatverandering doet zich een aantal veranderingen voor in ons landelijk gebied. Dit biedt kansen en uitdagingen. We verbinden waar het kan en scheiden waar het moet. We ondersteunen de transitie naar een footprintloze landbouw door onze kwetsbare landschappen te beschermen, maar ook nieuwe karaktervolle productielandschappen te ontwikkelen. We scheppen daarnaast ruimte voor water en energie en we versterken het toeristisch potentieel van ons landschap. We werken in regionaal verband en met de P10-gemeenten samen aan een duurzaam sterk landelijk gebied. Dit wordt verder uitgewerkt in de Omgevingsvisie.

De sanering van de intensieve veehouderij aan de Donk 47 / Steenkampseweg 1 kan worden beschouwd als onderdeel van de transitie van het buitengebied. Het wegvallen van de emissies van geur en stikstof van de veehouderij, kunnen als toevoeging van kwaliteit in de omgeving worden beschouwd. De nieuwe woonfunctie die hiervoor in de plaats komt kan worden ingepast tussen de diverse bestemmingen die ter plaatse aanwezig zijn.

Programmadoel 6 : Wonen duurzaam in balans

6.1 De juiste woning: we brengen, met het oog op morgen, in samenwerking met gemeenschappen en overige betrokkenen, vraag en aanbod kwalitatief in overeenstemming. We hebben op termijn te maken met demografische veranderingen en wel zodanig dat er sprake is van afname en veranderende samenstelling van de bevolking (vergrijzing) en daarmee veranderende samenstelling van de woningvoorraad. Dit heet rechtstreeks gevolgen voor de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen. Om vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te behouden is het zaak om samen met de samenleving het woningbestand toekomstgericht duurzaam in balans te brengen. We staan voor een duurzaam woningbestand waarin we op een voorwaardescheppende manier kwalitatief zorgen voor een passend woonaanbod voor iedereen en daarmee de leefbaarheid van onze dorpen op peil houden. Kernwoorden hierbij zijn dorps, levensloopbestendig en duurzaam. De grootste opgave ligt in de bestaande voorraad. Zowel in de huur als de koopsector zijn er kwalitatief slechtere woningen in de voorraad, die niet meer voldoen aan de huidige eisen voor wat betreft bijvoorbeeld duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Om, gelet op de demografische ontwikkelingen, in te spelen op de vraag van morgen faciliteren wij initiatieven die gericht zijn op herstructurering/verdunding van de bestaande voorraad. We laten de beperkte nieuwbouw hier op aansluiten met het oog op het juiste type woning van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Het eigenaarschap voor verduurzaming en levensloopbestendig maken van de woning ligt in eerste instantie bij de particuliere eigenaar / woningcorporatie. We stimuleren het (ver)bouwen van levensloopbestendige en duurzame woningen.

De realisatie van een levensloopbestendige woning aan het Hof ong. en het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Donk 47 voorziet in een behoefte in de woningvoorraad.

6.2 Het juiste aantal woningen: we brengen, met het oog op morgen, in samenwerking met de gemeenschappen vraag en aanbod kwantitatief in overeenstemming. We staan, samen met de samenleving, voor een duurzaam woningbestand waarin er wordt gezorgd voor een passend woonaanbod voor iedereen. Daarmee wordt de leefbaarheid van onze dorpen op peil gehouden en wordt er ruimte gemaakt voor passende nieuwbouwplannen. De plancapaciteit zal daarom worden afgestemd op de natuurlijke behoefte voor Peel en Maas. We geven daarmee uitvoering aan de vastgestelde Regionale structuurvisie Wonen. Hierin hebben we ons gecommitteerd aan de opgave om te zorgen voor een kwantitatieve woningvoorraad in balans en vraag en aanbod van woningen kwantitatief in evenwicht te brengen, met een evenwicht in 2030. We bouwen voor de vraag van vandaag en sorteren voor op de demografische transitie van morgen. Dit alles met als doel vitale gemeenschappen te behouden. Wonen is slechts een middel in het belang van de vitaliteit en leefbaarheid van kernen. Iedere kern mag dan ook bouwen voor de eigen behoefte binnen de regionaal vastgestelde kaders. We gebruiken daarvoor het regionaal ontwikkelde afwegingskader, welke nog lokaal verder wordt aangevuld om invulling te geven aan deze opgave. Bij invulling van deze opgave is het dan ook belangrijk om genoeg ruimte te creëren om in te spelen op de goede vraag van morgen en goede initiatieven mogelijk te blijven maken. De opgave ligt er, de werkelijkheid buiten kan echter anders zijn. We gaan hier samen met partners concreet op inspelen. We willen flexibiliteit om continu te kunnen anticiperen op wat er buiten gebeurt.

Ook hiervoor geldt dat de realisatie van een levensloopbestendige woning aan het Hof ong. en het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Donk 47 voorziet in een behoefte in de woningvoorraad.

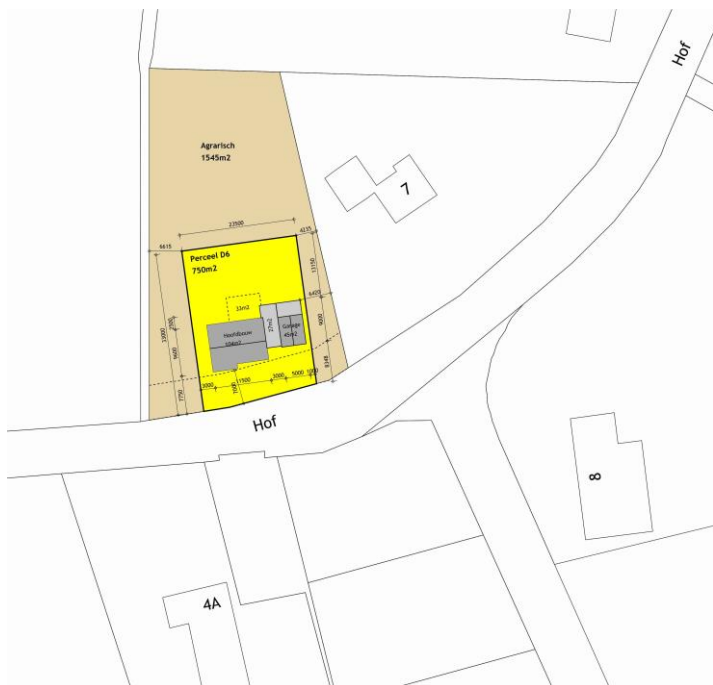
6.3 We bouwen op de juiste plek: op duurzame locaties. Om de leefbaarheid en vitaliteit in de kernen te behouden bouwen we op de juiste plek: op duurzame locaties; die de identiteit van de

dorpen en het landschap behouden en versterken; die uitgaan van hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging; op gezonde locaties die de waarden van groen, natuur en landschap respecteren.

De locatie van de nieuwe woning aan het Hof ong. is een logische invulling van de woonbestemming. Op omliggende percelen zijn eveneens woonbestemmingen gerealiseerd. De locatie kan als inbreidingslocatie worden beschouwd, zodat hier geen sprake is van verdere verstedelijking van het buitengebied.

3.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt in het plangebied aan het Hof een nieuwe woning gerealiseerd. De oppervlakte van de nieuwe woonbestemming bedraagt 750 m². Rondom de woonbestemming wordt op het perceel de bestemming 'Agrarisch' gehandhaafd.

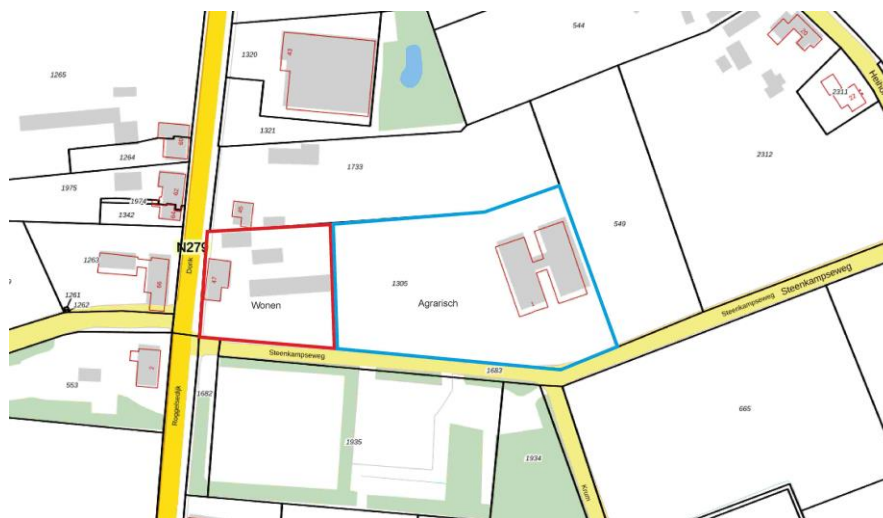


Figuur: situering nieuw bouwvlak aan het Hof ong.

Het plan aan het Hof ong. voldoet aan de voorwaarden volgens de Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018. De bouw- en goothoogte van de woning bedragen maximaal 9 en 6 meter. Het perceel zal landschappelijk worden ingepast door het aanbrengen en in stand houden van nieuwe inheemse

beplanting. Hiervoor is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld.

Voor het plangebied aan de Donk 47 / Steenkampseweg 1 worden de stallen, met een oppervlakte van 1.558 m², gesloopt. De overige te slopen oppervlakte aan agrarische bebouwing zal bij derden worden bewerkstelligd. In totaal zal 3.000 m² agrarische bebouwing worden gesloopt, waarvoor € 25,-/m² in mindering mag worden gebracht op de bijdrage volgens het kwaliteitskader (€ 100,- / m² woonbestemming). Het te realiseren bouwvlak aan het Hof is groot 750 m²., waarvoor een bedrag volgens het kwaliteitskader verschuldigd is van € 75.000,-. Dit betekent dat door de sloop van 3.000 m² geen extra bijdrage meer verschuldigd zal zijn ($3.000 \text{ m}^2 \times € 25,-/\text{m}^2 = € 75.000,-$). De bedrijfswoning aan de Donk 47 en de resterende bijgebouwen worden bestemd als wonen. Ook vindt landschappelijke inpassing plaats van het nieuwe woonperceel. Hiermee zal worden voldaan aan de voorwaarden volgens de Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018.



Figuur: situering nieuwe bestemmingen Donk 47 / Steenkampseweg 1

Door de sloop van de stallen zal in het gebied het open karakter positief beïnvloed worden. De doorkijk vanaf de Donk / Roggelsedijk zal richting het buitengebied verbeterd worden. Hiermee wordt voldaan aan het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas. Het woon- en leefklimaat van de kern en kernrandzone wordt verbeterd.

3.3 Randvoorwaarden

De gemeente heeft in haar brief van 2 oktober 2020 aangegeven te willen meewerken aan een nieuw bestemmingsplan op grond van artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Als randvoorwaarde werd hierbij gesteld dat voldaan wordt aan de Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 en het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas. Verder dient de woning binnen 2 jaar na ontvangst van een ontvankelijke aanvraag herziening bestemmingsplan te worden gerealiseerd.

Voor het parkeren van auto's is op het perceel aan het Hof ong. voldoende ruimte aanwezig. Er zullen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de woning worden gerealiseerd.

4. Planologische aspecten

4.1 Inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

Toetsingskader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Onderzoek Hof ong.

Het plan betreft de realisatie van een nieuwe woning aan het Hof ong. en het wijzigen van de bestemming aan de Donk 47 naar 'Wonen'. Een woning is een geluidgevoelig object, zodat wegverkeerslawaaï hier een rol speelt. Daarom is voor de locatie aan het Hof ong. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (M&A Omgeving, nr. 220-MHo-wl-v1, d.d. 12 november 2020). Uit het onderzoek kan het volgende worden samengevat.

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige gebouwen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 63 (binnenstedelijk gebied) mogelijk. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting op de gevels van de woning bedraagt 43 dB. De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst / gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit, te weten 33 dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet met deze geluidsbelasting op de gevel een minimale geluidsisolatie van $(43-33=)$ 10 dB worden bereikt. Dit zal reeds worden bereikt door de minimumeis volgens het Bouwbesluit van 20 dB gevelwering. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan tegen de nieuwe woning aan het Hof ong. Er zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Railverkeerslawaaï en industrielawaai zijn niet van toepassing op de locatie.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De lucht-kwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

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

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient te worden onderzocht of er ten gevolge van stikstofproductie door de nieuwe activiteiten een stikstofdepositie geldt op een Natura

2000 gebied. Door de rijksoverheid is hiervoor het verplichte rekenprogramma Aeries Calculator ter beschikking gesteld.

Hof ong.

Het plan betreft het oprichten van een nieuwe woning aan het Hof ong. Deze ontwikkeling valt onder het begrip NIBM. Er is geen verder onderzoek noodzakelijk.

Voor de toetsing van de stikstofbijdrage op Natura 2000 gebieden, is een berekening gemaakt met behulp van Aeries Calculator (rapport door M&A Omgeving, nr. 220-MHoDo47St1-lk-v1, d.d. 12-11-2020). Hierbij zijn voor de activiteiten tijdens de sloop- en bouwphase en in de nieuwe gebruiksfase de stikstofemissie bepaald. Aan de hand van deze emissie is de depositie op de Natura 2000 gebieden bepaald. Deze blijkt 0,00 mol/ha/jaar te bedragen, zodat geen verdere maatregelen noodzakelijk is.

Volgens de GCN-kaarten van het RIVM geldt ter plaatse een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning. De achtergrondconcentratie voor PM₁₀ bedraagt 17,82 µg/m³ met een aantal overschrijdingsdagen van 6 (volgens Stacks). Voor het Hof ong. bedraagt de achtergrondconcentratie voor PM_{2.5} 10,99 µg/m³.

Donk 47 / Steenkampseweg 1

Voor deze locatie zijn geen berekeningen uitgevoerd, maar vaststaat dat bij de sanering van de veehouderij aan de Donk 47 / Steenkampseweg 1 ongeveer 1.040 kg ammoniak wordt gesaneerd. Dit levert een extra stikstofreductie op ten opzichte van de nieuwe situatie.

Volgens de GCN-kaarten van het RIVM geldt ter plaatse een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woonbestemming. De achtergrondconcentratie voor PM₁₀ bedraagt 17,82 µg/m³ met een aantal overschrijdingsdagen van 6 (volgens Stacks). De achtergrondconcentratie voor PM_{2.5} bedraagt 11,14 µg/m³.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de nieuwe woning aan het Hof ong. De sanering van de veehouderij aan de Donk 47 / Steenkampseweg 1 heeft een positief effect op de luchtkwaliteit.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties"))

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Onderzoek

Voor het plangebied is door M&A Bodem & Asbest een historisch bodemonderzoek volgens NEN 5725 uitgevoerd (nr. 220-MHo-vo-v1, d.d. 13 november 2020).

In dit vooronderzoek is door middel van historische informatie onderzocht of er bodembedreigende activiteiten in het verleden zijn geweest op de percelen. In een dergelijk geval is een vervolgonderzoek volgens de NEN 5740 noodzakelijk.

Hof ong.

Uit het dossieronderzoek bij de gemeente Peel en Maas blijkt dat op het perceel aan het Hof ong. geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Uit bodemonderzoeken in de omgeving blijkt dat geen verontreinigingen te verwachten zijn op het perceel.

Uit de veldinspectie zijn op de locatie geen asbestdelen of andere potentiële verontreinigingen op de grond aangetroffen. Alle tanks zijn niet meer aanwezig op het perceel. Zintuiglijk zijn geen zichtbare verontreinigingen of vermoedens van een verontreiniging aangetroffen ter plaatse van deze voormalige tanklocaties.

Uit het vooronderzoek is geen informatie naar voren gekomen dat de bodemkwaliteit van de onderzoekslocaties negatief beïnvloed is.

Donk 47 / Steenkampseweg 1

Op het perceel aan de Donk 47 / Steenkampseweg 1 blijkt uit de milieuvergunningen dat op de nog aanwezige stal bij de Donk 47 opslag van dieselolie (600 liter) en huisbrandolie (hbo, 3.000 liter) heeft plaatsgevonden (vergunning 18-6-1990) en met dieselolie (1.200 liter) in de vergunningen van 16-11-1998 en 25-4-2003. De tanks stonden op een betonvloer, met lekbak en onder een afdak.

Uit de veldinspectie zijn op de locatie geen asbestdelen of andere potentiële verontreinigingen op de grond aangetroffen. Alle tanks zijn niet meer aanwezig op het perceel. Zintuiglijk zijn geen zichtbare verontreinigingen of vermoedens van een verontreiniging aangetroffen ter plaatse van deze voormalige tanklocaties.

Uit het vooronderzoek is geen informatie naar voren gekomen dat de bodemkwaliteit van de onderzoekslocaties negatief beïnvloed is.

Conclusie

Gezien de resultaten uit het vooronderzoek mag worden verondersteld dat het niet waarschijnlijk is dat er verontreiniging heeft plaatsgevonden op de beide onderzoekslocaties aan het Hof ong. en de Donk 47 / Steenkampseweg 1. De onderzoekslocaties kunnen daarom als onverdacht worden beschouwd, zodat aanvullend veldonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Hof ong.

In de omgeving van het plangebied aan het Hof ong. zijn geen bedrijfsbestemmingen aanwezig. Ten oosten is een bedrijventerrein gesitueerd. Het plangebied is buiten de

richtafstanden van het bedrijventerrein gesitueerd. Bovendien zijn er woningen in het gebied tussen het Hof en het bedrijventerrein gelegen, zodat de nieuwe woning geen nieuwe belemmering vormt voor het bedrijventerrein.

Ook zijn geen veehouderijen in de omgeving aanwezig, waarvoor het plangebied de maatgevende belemmering vormt.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning is in paragraaf 4.3 onderbouwd dat de luchtkwaliteit ter plaatse als goed kan worden gekwalificeerd.

Donk 47 / Steenkampseweg 1

Aan de Donk 43 (handel in auto's) en 64 en op een perceel op de hoek Roggelsedijk / Steenkampseweg (opslag en overslag van berm- en plantsoenafval) zijn bedrijfsbestemmingen aanwezig 'bedrijf-niet agrarisch verwant'. Donk 60 is bestemming maatschappelijk waar een dierenpension is toegelaten. Een dierenpension is een categorie 3.2 bedrijf met de grootste richtafstand (aspect geluid) van 100 meter.

De overige bedrijven zijn (of werken gelijkwaardig aan) categorie 2 bedrijven, met een grootste richtafstand van 30 meter. Voor de locaties Donk 60, 64 en 66 en het bedrijf op de hoek Roggelsedijk / Steenkampseweg vallen deze richtafstanden over het plangebied aan de Donk 47. Omdat aan de Donk 47 reeds een bedrijfswoning is gesitueerd, zal de omzetting naar de bestemming 'Wonen' voor het plangebied geen nieuwe belemmering opleveren. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats aan de (bedrijfs)woning, zodat er geen belemmeringen worden gelden voor de omliggende bedrijven. Verder geldt dat ten gevolge van het dierenpension aan de Donk 60, er reeds woningen dichterbij zijn gesitueerd (Donk 45 en Donk 62), zodat Donk 47 geen nieuwe belemmering zal zijn voor het dierenpension.

Omdat er geen nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt gerealiseerd aan de Donk 47, hebben de bedrijfsbestemmingen in de omgeving verder geen invloed op het plan op de locatie.

De richtafstand tot de veehouderij aan de Langstraat 2 (nu Simonsoeksesteeg 12) bedraagt 200 meter. De locatie aan de Donk 47 is gesitueerd op een afstand van ongeveer 135 meter. Dit zal in het hoofdstuk 'Geurhinder' nader worden onderbouwd.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering geeft geen belemmeringen voor de beide plangebieden.

4.6 Geurhinder

Toetsingskader

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimum-afstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als de geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (ou_E/s). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening vastgesteld. De Wgv geeft gemeenten de mogelijkheid om geurnormen vast te stellen voor haar grondgebied. Bedrijven dienen bij een nieuwe milieuaanvraag aan genoemde geurnormering te worden getoetst. Het instrument hiervoor is het rekenprogramma V-stacks Vergunningen.

Andersom geldt dat indien een nieuwe woning wordt gerealiseerd in de nabijheid van een veehouderij, er onderzocht dient te worden of een bedrijf hiervan een nadelige invloed kan ondervinden. Een dergelijk onderzoek houdt namelijk rekening met eventueel mogelijke toekomstige uitbreidingsruimte. Een dergelijk onderzoek wordt uitgevoerd middels de methode van de omgekeerde werking. Hierbij wordt de vergunde geuruitstoot van het bedrijf berekend op de rand van het bouwblok. Hiervoor wordt het rekenprogramma V-stacks gebied gehanteerd.

Verder is van belang of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat qua achtergrondgeurbelasting. Hiervoor wordt met behulp van V-stacks Gebied de gecumuleerde geurbelasting bepaald van alle veehouderijen binnen 4 km afstand van het plangebied.

Hof ong.

In de omgeving van het Hof zijn geen veehouderijen aanwezig. Voor inrichting waarvoor vaste afstanden aangehouden dienen te worden zijn evenmin aanwezig. Op deze locatie is sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van geurhinder.

Donk 47 / Steenkampseweg 1

Voor de locatie aan de Donk 47 is de veehouderij aan de Langstraat 2 maatgevend. Hiervoor is een Wet milieubeheer vergunning verleend op 22-4-2015 en deze is in werking getreden. In deze vergunning is de geurbelasting ook op de bedrijfswoning Donk 47 bepaald en bedraagt 14 ou_E/m³. Omdat de woning aan de Donk 47 niet het maatgevende geurgevoelige object is, er liggen namelijk woningen dichterbij het bewuste bedrijf, mag worden gesteld dat de woning geen belemmering vormt voor het bedrijf uit oogpunt van voorgrondgeurbelasting en tevens voor de omgekeerde werking van het bedrijf.

In relatie tot de achtergrondgeurbelasting zijn voor de bedrijven binnen 4 kilometer van de onderzoekslocatie, de vergunninggegevens uit het vergunningenbestand BVB van de gemeente Peel en Maas (peildatum 13-11-2020) ontleend. Aan de hand van deze gegevens is met behulp van V-stacks Gebied V2010.1 de achtergrondgeurbelasting in de omgeving bepaald. De rekenresultaten zijn verwerkt in ArcGis en hiermee zijn de geurcontouren weergegeven (zie rapportage in bijlage). Uit deze figuur blijkt dat de onderzoekslocatie grotendeels gesitueerd is in een gebied met een achtergrondgeurbelasting tussen 15 en 20 ou_E/m^3 . Een dergelijke geurbelasting kan worden gekwalificeerd als redelijk tot goed. Alleen de voorzijde van de woning is gesitueerd in het gebied tussen 20 en 25 ou_E/m^3 . Het woon- en leefklimaat is echter voornamelijk gebaseerd aan de achterzijde (o.a. buitenruimten) van de woning.

Voor de gemeente Peel en Maas is een cumulatieve geurbelasting van 28,3 ou_E/m^3 acceptabel, waarbij wordt gestreefd naar 20 ou_E/m^3 . Op de woning wordt maximaal 25 ou_E/m^3 geproduceerd, zodat dit als acceptabel kan worden beschouwd.

Conclusie

Voor de realisatie van de woonbestemmingen gelden geen belemmeringen ten gevolge van de geurhinder afkomstig van veehouderijen in de omgeving. Woningen rondom het plangebied zijn maatgevend voor de geurimmissie afkomstig van veehouderijen in de omgeving van de Donk 47.

4.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit

externe veiligheid buisleidingen (Bevb; buisleidingenbesluit) en de regelgeving voor het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

De regels voor transport en voor buisleidingen kennen dezelfde pijlers en dezelfde systematiek als de regelgeving voor inrichtingen. Het externe veiligheidsbeleid kent twee pijlers:

- Het plaatsgebonden risico
- Het groepsrisico

Het plaatsgebonden risico

Dit wordt bepaald op basis van de risicobron en wordt gebruikt om het minimum beschermingsniveau waar de samenleving recht op heeft aan te geven. Dit minimum beschermingsniveau wordt uitgedrukt in een grenswaarde en kan ruimtelijk worden weergegeven als een contour. Het ruimtebeslag van deze contour is veelal beperkt.

Het groepsrisico

Met het groepsrisico wordt aangegeven welk beschermingsniveau ontstaat als mensen (omdat ze wonen, werken, recreëren in de nabije omgeving) en industriële risico's bij elkaar in de buurt komen. Verder dient het groepsrisico om een afweging te kunnen maken over de wenselijkheid van de voorgenomen activiteit (herbestemming, verdichting, etc.) in relatie tot de risicobron. Dit wordt de verantwoordingsplicht genoemd. Het groepsrisico wordt uitgerekend voor het invloedsgebied, en berekent de kans op 10 of meer slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt niet een grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

Hof ong.

Het plangebied is niet in het invloedsgebied van buisleidingen, Bevi-inrichtingen of transportassen vervoer gevaarlijke stoffen gesitueerd.

De realisatie van de nieuwe woning zal daarom niet leiden tot wijziging van het groepsrisico.

Donk 47 / Steenkampseweg 1

Het plangebied is niet in het invloedsgebied van buisleidingen, Bevi-inrichtingen of transportassen vervoer gevaarlijke stoffen gesitueerd.

Het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen heeft geen invloed op het groepsrisico, zodat er geen belemmeringen uit oogpunt van externe veiligheid gelden.

Conclusie

Ten gevolge van externe veiligheid gelden geen belemmeringen voor de planontwikkeling op beide locaties.

4.8 Kabels en leidingen

In het plangebied bevindt zich geen te beschermen kabel en leidingen. Voordat graafwerkzaamheden plaats zullen vinden zal een Klic-melding worden verricht.

4.9 Ecologie

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Nbw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

- Beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen, vervoerd, verwond of gedood worden;
- Beschermde inheemse plantensoorten mogen niet geplukt, vernield, beschadigd, vervoerd of ontworteld worden;

- Nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden;
- Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de Nbw zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten ontheffing aan de orde.

Onderzoek

Voor de locaties is een quick scan flora en fauna uitgevoerd door M&A Omgeving (nr. 220-MHoDo47St1-nw-v1, 13-11-2020). De uitvoering van de quick scan is een eerste stap om te vermijden dat soorten verstoord of vernietigd kunnen worden bij de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen.

Met een bureauonderzoek en veldwerkonderzoeken wordt vastgesteld of er bij de plannen sprake kan zijn op overtreding van de Wet natuurbescherming, of dat deze met eenvoudige maatregelen zijn te voorkomen.

Hof ong.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket).

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in oktober 2020 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse

soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten.

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dagperiode op 22 oktober 2020, is buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. Hierbij zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen van fauna.

De afstanden tot de ecologische verbindingzones en waardevolle natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied geen invloed zullen hebben op deze gebieden.

Door de realisatie van een woning op het perceel, wordt het karakter van het gebied niet significant beïnvloed. Het open karakter in de omgeving blijft behouden en er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Donk 47 / Steenkampseweg 1

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket).

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in oktober 2020 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten.

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dagperiode op 22 oktober 2020, is buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. Hierbij zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen van fauna.

De afstanden tot de ecologische verbindingzones en waardevolle natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied geen invloed zullen hebben op deze gebieden.

Door de sloop van de stallen aan de Donk 47 / Steenkampseweg 1 wordt het open karakter van het gebied positief beïnvloed.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Conclusie

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

De Wet natuurbescherming levert geen belemmeringen op voor de nieuwbouw aan het Hof en de sloop van de stallen aan de Donk 47 / Steenkampseweg 1, gezien de vigerende toestand van het perceel. Bij de bouwwerkzaamheden dient de algemene zorgplicht ten aanzien beschermde soorten in acht te worden genomen.

4.10 Waterhuishouding en riolering

Toetsingskader

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Hof ong.

De nieuwe woning zal worden aangesloten op de riolering voor de lozing van het huishoudelijk afvalwater. Het regenwater van

verhardingen en bebouwing wordt afgekoppeld en hiervoor zal een infiltratie-voorziening worden gerealiseerd.

De oppervlakte van de nieuwe woning en de terreinverharding (terras, inrit etc.) zal totaal ongeveer 150 m². Uitgaande van 100 mm te bergen hemelwater per m² verharding/bebouwing, levert dit een noodzakelijke capaciteit van 15 m³ (minus de leegloop in de bodem in 24 uur) voor genoemde infiltratievoorziening. Deze zal worden aangegeven op de bouwtekening behorende bij de omgevingsaanvraag.

Donk 47 / Steenkampseweg 1

Op het nieuwe woonperceel aan de Donk 47 vinden geen wijzigingen plaats aan de bebouwing of verharding. Hiervoor gelden dus geen verdere eisen in het kader van de opvang van hemelwater. Ook de bestaande aansluiting op de riolering wordt niet gewijzigd.

Conclusie

Voor de waterhuishouding van het perceel gelden geen belemmeringen.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De monumentenwet uit 1988 schrijft voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed.

Donk 47 / Steenkampseweg 1

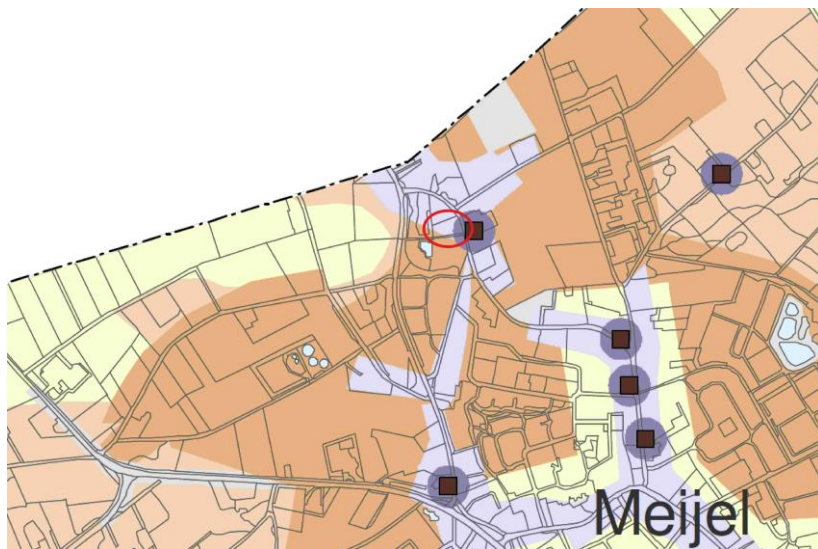
Op deze locatie vinden geen bodemingrepen plaats, zodat archeologie hier niet van toepassing is. Bij de sloop van de stallen wordt alleen ter plaatse van de gebouwen de grond geroerd.

Hof ong.

De locatie is conform de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Peel en Maas gesitueerd in een gebied van hoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht voor archeologisch onderzoek, indien het te verstoren gebied een oppervlakte heeft van meer dan 100 m² en de verstoringsdiepte hoger is dan 40 cm-mv.

Door KSP Archeologie is een briefrapport opgesteld, waarin wordt onderbouwd dat voor het perceel een Waarde-Archeologie-4 van toepassing is. Door ArchAeO is dit briefrapport beoordeeld en namens de gemeente Peel en Maas is dit akkoord verklaard. Dit betekent dat bij ingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm-mv, een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De oppervlakte van de woning is minder dan 150 m², zodat op grond hiervan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Figuur : Uitsnede archeologische beleidskaart

Conclusie

Er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk voor de locatie aan het Hof ong. Vanuit archeologie gelden er geen belemmeringen voor het plangebied. Indien er bij ondergrondse verstoringen toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is artikel 5 van de Erfgoedwet van toepassing. In dat geval dient de gemeente direct te worden geïnformeerd.

4.12 M.E.R. beoordeling

Op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Met deze wet wordt de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. Op basis deze wetgeving worden voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling enkele procedurele vereisten uit de Wet milieubeheer van toepassing. Dit betekent dat voortaan een melding gedaan moet worden van het voornemen om een activiteit uit te voeren die beneden de drempelwaarde van de D-lijst van het Besluit m.e.r. blijven. De wijziging van het Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden.

Hof ong.

Het realiseren van één woning valt onder onderdeel D (stedelijke ontwikkeling, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Aangezien het gaat om het realiseren van één woning, wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een (vormvrije) aanmeldnotitie niet noodzakelijk.

4.13 Conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken er geen planologische aspecten zijn die de realisatie van de nieuwe woning aan het Hof ong. belemmeren. De sloop van stallen aan de Donk 47 / Steenkampseweg 1 levert een positieve kwaliteitsbijdrage aan het gebied. Ook de woonbestemming op deze locatie draagt hier aan bij.

5. Juridische aspecten

5.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan 'Kapelstraat 13 Vorstenbosch' is vervat in een verbeelding (bestaande uit 1 analoog kaartblad), regels en toelichting.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een actuele en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices binnen de bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.

Binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'wonen' is een bouwvlak opgenomen die de bouw van één woning met bijbehorende bebouwing en bouwwerken mogelijk maakt aan het Hof ong. Ook aan de Donk 47 wordt de woonbestemming geprojecteerd.

Naast de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie-4' aan het Hof ong. opgenomen en 'Waarde-Archeologie-2' 'Waarde-Archeologie-5' aan de Donk 47 / Steenkampseweg 1 opgenomen. Verder worden een aantal gebiedsaanduiding volgens bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' op de verbeelding opgenomen.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de landelijke norm Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het vigerende bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' uit 2011.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP 2012 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

5.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en gebouwen, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In het navolgende worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven.

Waarde-archeologie-middelhoog

De voor 'Waarde - Archeologie Middelhoog' (plangebied Herenvennenvweg) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Binnen de bestemming zijn vervolgens de bouwregels opgenomen.

5.3.3 Algemene regels

In artikel 6, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de artikelen 7 tot en met 9 zijn achtereenvolgens de algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

De procedureregels zijn vervat in artikel 10.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 11) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 12) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aan bestaande openbare wegen. Alle ontsluitingskosten ten behoeve van de gereed te melden woning zullen bestaan uit een aansluiting op het gemeentelijke riool voor de locatie Hof ong. Het bestemmingsplan geschiedt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk.

Planschade is geregeld tussen gemeente en de initiatiefnemer. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente komt, maar voor rekening van de initiatiefnemer.

Er wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, want de bouw van een woning is een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan moet conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt

afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Er heeft inmiddels een buurtdialoog plaatsgevonden in verband met de nieuwe woning aan het Hof. Hierbij zijn de bewoners van de direct aangrenzende woningen aan het Hof 4a, 6 en 7 ingelicht over de plannen. Hierbij is de schetstekening onder de aandacht gebracht. Alle bewoners hadden op voorhand geen bezwaren tegen de nieuwe woning.

Ook voor het plangebied aan de Donk 47 / Steenkampseweg 1 is een omgevingsdialoog geweest. Hierbij zijn alle omwonenden op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen in dit plangebied. Alle bewoners waren akkoord met het plan. De bewoners van de Donk 66 is geen direct contact mee geweest, maar is een brief met de informatie persoonlijk in de brievenbus bezorgd. De sanering van de intensieve veehouderij op de locatie levert voor de omgeving alleen maar een kwaliteitsbijdrage.

6.2.1 Vooroverleg

P.M.

6.2.2 Inspraak

P.M.

6.2.3 Zienswijzen

P.M.

Bijlage 1 : Historisch bodemonderzoek volgens NEN 5725

Bijlage 2 : Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 : Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 4 : Quick scan flora en fauna

Bijlage 5 : Geurhinderonderzoek

Bijlage 6 : Briefrapport archeologie

Bijlage 7 : Landschappelijk inpassingsplan