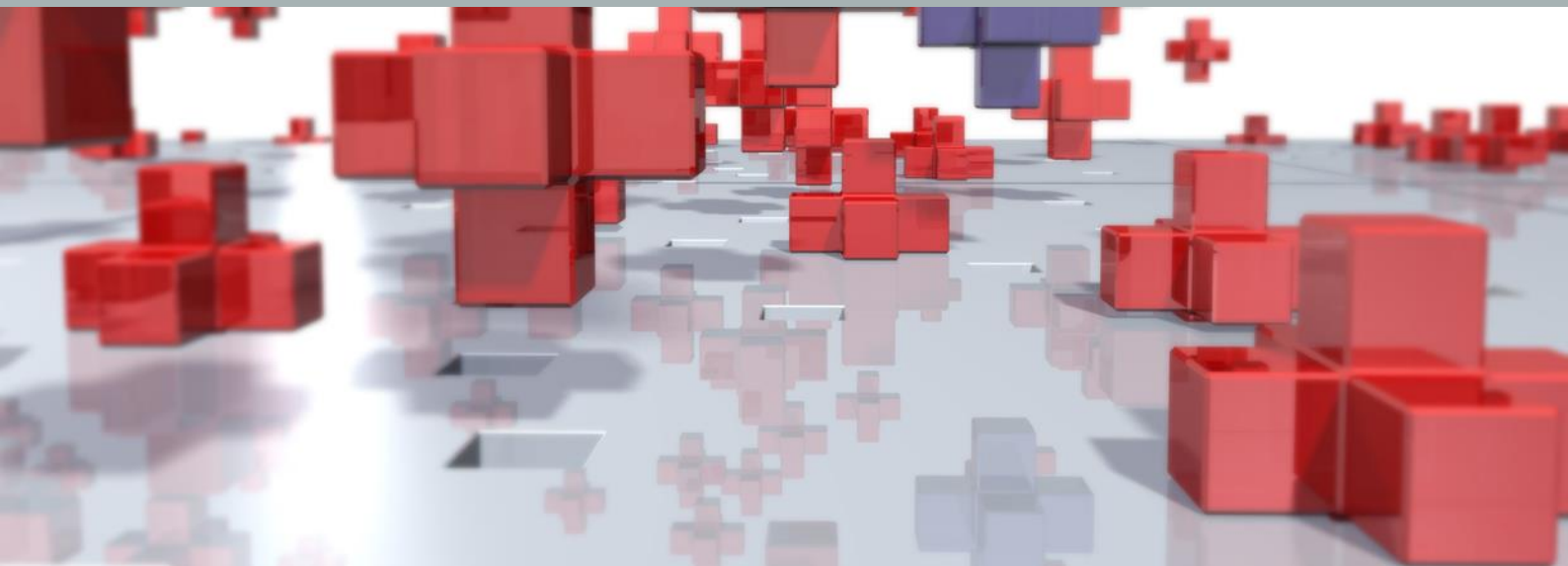


Ruimtelijke onderbouwing 'Woonzorgcomplex
Kapelkesweg te Meijel'

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp



Ruimtelijke onderbouwing 'Woonzorgcomplex Kapelkesweg te Meijel'

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp

Rapportnummer:	P02956
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1894.OMG0141-ON01
Datum:	28 oktober 2021
Opdrachtgever:	PSW
Projectleider BRO:	HLe, DAd
Concept:	augustus 2021
Ontwerp:	September 2021
Vaststelling:	
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve de realisatie van een woon-zorgcomplex met in totaal 23 zorgwoningen aan de Kapelkesweg te Meijel (betreft toelichting van bijbehorend bestemmingsplan)

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

Toelichting

Inhoud

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	10
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	12
3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	13
3.1.5 Wet milieubeheer	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	14
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	15
3.2.3 Provinciale omgevingsvisie	16
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.4.1 Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen	18
3.4.2 Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018	19
3.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit	20
3.4.4 Beeldkwaliteitsplan Locatie Beckers Meijel	21
3.4.5 Beleidsplan archeologie gemeente Peel en Maas	21
4. ONDERZOEKSASPECTEN	22
4.1 Inleiding	22
4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	22
4.1.2 Geluid	23
4.1.3 Luchtkwaliteit	24
4.1.4 Milieuzonering	25
4.1.5 Externe veiligheid	26
4.1.6 Milieueffectrapportage	27
4.2 Kabels en leidingen	28
4.3 Ecologie	28
4.4 Waterhuishouding	31

4.4.1 Beleidskader	31
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	32
4.5.1 Archeologie	32
4.5.2 Cultuurhistorie	34
4.6 Verkeer en parkeren	34
4.6.1 Verkeer en ontsluiting	34
4.6.2 Parkeren	34
4.7 Duurzaamheid	35
 5. JURIDISCHE ASPECTEN	 36
5.1 Planstukken	36
5.2 Toelichting op de verbeelding	36
5.3 Toelichting op de regels	36
5.3.1 Inleidende regels	36
5.3.2 Bestemmingsregels	37
5.3.4 Overgangs- en slotregels	38
 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 39
 7. PROCEDURE	 40
7.1 Procedure	40
7.2 Omgevingsdialoog	40
7.3 Vooroverleg en inspraak	40
7.4 Zienswijzen	41

1.2 Plangebied

Het beoogde woon-zorgcomplex is gelegen aan de Kapelkesweg in het oosten van de kern Meijel en is onderdeel van een grotere woningbouwontwikkeling op de hoek Steegstraat / Kapelkesweg. De locatie is kadastraal bekend als Meijel, sectie F, nummer 2418. Het woon-zorgcomplex wordt via de achterzijde (oostzijde) ontsloten via een aan te leggen hofje ten behoeve van de grotere woningbouwontwikkeling. Het hofje sluit aan op de Steegstraat.



Luchtfoto plangebied en directe omgeving met kadastrale begrenzing en ligging plangebied (globaal rood omlijnd)

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Locatie Beckers Meijel', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 15 september 2015.

De locatie is bestemd als 'Woongebied'. Naast een bouwvlak zijn er ook enkele maatvoeringen van toepassing. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden ter plaatse van deze locatie zijn bestemd voor wonen, met daarbij behorende tuinen en erven, wegen en paden, verblijfsgebied, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woon-zorgcomplex met een maatschappelijk doel, terwijl de bestemming ziet op reguliere woningbouw.

De bestemming 'Woongebied' moet dan ook gewijzigd worden naar de bestemming 'Maatschappelijk'

Conclusie

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het realiseren van een woon-zorgcomplex niet toegestaan. Door middel van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan kan de beoogde maatschappelijke ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, Provinciaal- en Gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse milieu- en onderzoeksaspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Ten slotte is in hoofdstuk 7 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen en wordt ingegaan op overleg en inspraak.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats aan de rand van de dorpskern Meijel (oostzijde) van de gemeente Peel en Maas.

De gemeente Peel en Maas valt onder het noordelijke deel van de provincie Limburg en grenst aan de westzijde aan de provincie Noord-Brabant. Verder grenst de gemeente in het noorden aan de gemeente Horst aan de Maas en Venlo, wordt de gemeente aan het oosten begrensd door de rivier de Maas, in het zuiden door de gemeente Leudal en aan de westzijde aan de gemeente Nederweert.

De dorpskern Meijel is gelegen in het noordwestelijke deel van de gemeente Peel en Maas.

De planlocatie ligt aan de Kapelkesweg en maakt onderdeel uit van een grotere woningbouwontwikkeling op de hoek Steegstraat / Kapelkesweg dat aan de oostrand van de dorpskern Meijel is gelegen.

Ter plaatse was sprake van een bedrijfslocatie. Het bedrijf is gesaneerd en ter plaatse zijn meerdere wooncomplexen en een aantal grondgebonden woningen gerealiseerd. Binnen de totale woningbouwontwikkeling zijn nog twee appartementengebouwen voorzien. Hiervan wordt één regulier appartementsgebouw herontwikkeld tot het beoogde woon-zorgcomplex. Het betreft het meest noordelijk te bouwen appartementencomplex aan de Kapelkesweg.

Op de navolgende luchtfoto is het huidige gebruik van de locatie zichtbaar. De locatie wordt aan de oostzijde (achterzijde) ontsloten via een hofje waarmee alle woonbebouwing binnen de totaalontwikkeling wordt ontsloten. Het hofje sluit aan op de Steegstraat aan de zuidzijde. De Steegstraat leidt in westelijke richting naar het centrum van Meijel en de N279 en in oostelijke richting naar het Kanaal van Deurne.

In de directe omgeving zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen en oostelijk enkele agrarische gronden / bedrijven.



Luchtfoto plangebied en directe omgeving met kadastrale begrenzing en ligging plangebied (globaal rood omlijnd)

2.2 Toekomstige situatie

Binnen het plangebied waren 15 reguliere woonappartementen voorzien. Thans zijn 23 zorgwoningen beoogd met een maatschappelijke bestemming. Voor het ontwerp van het woon-zorgcomplex wordt aangesloten op de reeds gerealiseerde wooncomplexen. De 23 zorgwoningen worden verdeeld over drie lagen. Op de begane gronde worden 7 zorg zit/slaapkamers gesitueerd en per verdieping 8 studio's. Daarnaast worden er nog 1 logeerkamer, 3 gezamenlijke woonkamers/keukens en 1 kantoorruimte en tot slot additionele ruimten gerealiseerd.

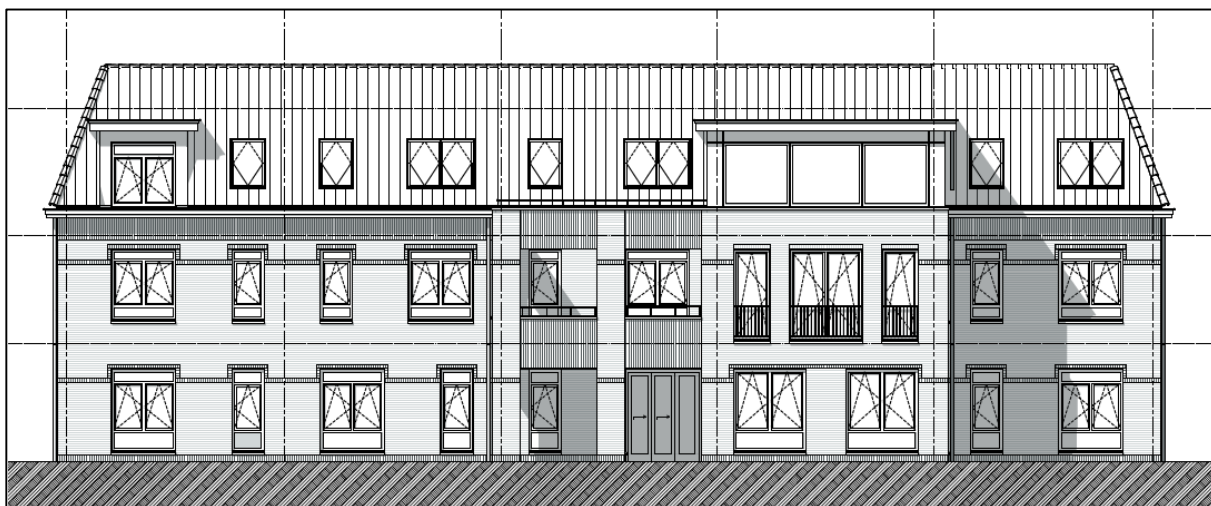
Op de begane grond worden zeven kamers (met gedeelde badkamers) en een gezamenlijke woonkamer / keuken gesitueerd. Op de verdiepingen worden zeventien appartementen gerealiseerd. Op iedere verdieping is een gezamenlijke woonkamer aanwezig.

De kamers op de begane grond hebben een oppervlakte verschillend van circa 18 m² tot circa 24 m². De appartementen hebben een oppervlakte verschillend van circa 32 m² tot circa 37 m².

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Ruimtelijk en functioneel gezien past de beoogde ontwikkeling goed in de omgeving. Het woon-zorg-complex wordt in de stijl van de omliggende appartementengebouwen gebouwd. Daarnaast wordt aangesloten op de afmetingen van deze appartementengebouwen. Door de realisatie van het beoogde woon-zorgcomplex wordt de woningbouwontwikkeling op deze locatie als het ware 'afgerond'.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan, zowel op korte als op (middel)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg heeft voor de omgeving.



Voorraanzicht woon-zorgcomplex aan de Kapelkesweg (VFO Architects, Definitief ontwerp d.d. 17 juni 2021)

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee komen te vervallen met uitzondering van paragraaf 4.9 dat betrekking heeft op Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone).

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;

11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

De nationale belangen betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Afweging

Bij het voorliggende initiatief zijn geen van de bovengenoemde nationale belangen uit het Barro in het geding. Het initiatief is hiermee in lijn met het Barro.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en NNN-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Afweging

Het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel beslaat ook de gemeente Peel en Maas. De maximaal toegestane bouwhoogte voor windturbines in dit gebied bedraagt 114 meter ten opzichte van NAP. Voor overige bouwwerken geldt geen beperking voor de bouwhoogte. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan geen windturbines mogelijk maakt, vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor het radarverstoringsgebied.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie¹ komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging

De voorliggende ontwikkeling van het woon-zorgcomplex is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro. Blijkens de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017² is er sprake van een stedelijke ontwikkeling bij het toevoegen van 12 woningen. Er zijn ter plaatse reeds 15 woonappartementen toegestaan. De beoogde ontwikkeling voorziet in 23 zorgappartementen. Zodoende is er sprake van het toevoegen van slechts 8 woningen. Toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet vereist.

3.1.5 Wet milieubeheer

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- a. Die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
- b. Ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

¹ o.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319)

² ABRS 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724)

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

De afweging met betrekking tot de m.e.r.-(beoordelings)plichtigheid van dit bestemmingsplan is opgenomen in paragraaf 4.1.6.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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 heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Zonering Limburg

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt onderhavig initiatief binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Dit gebied omvat gronden met gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Beleidsmatig liggen de accenten voor deze zone op:

- Transformatie regionale woningvoorraad;
- Bereikbaarheid;
- Balans voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water;
- Kwaliteit leefomgeving.



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg' met ligging plangebied (globaal zwart omlijnd)

Afweging

De voorliggende ontwikkeling (de realisatie van een woon-zorgcomplex) is passend binnen de zone 'overig bebouwd gebied'. Ter plaatse van de desbetreffende zone ligt het accent onder andere op transformatie van de regionale woningvoorraad. Deze ontwikkeling speelt daar op in. In het vigerende bestemmingsplan zijn 15 reguliere woonappartementen toegestaan en middels de onderhavige ontwikkeling worden dit dus in totaal 23 zorgwoningen. Vanuit het 'Provinciaal omgevingsplan 2014' bestaan er hiermee geen belemmeringen.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

Afweging

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het onderhavig plangebied niet is gelegen binnen milieubeschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Het initiatief is hiermee passend binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Provinciale omgevingsvisie

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De vaststelling van deze omgevingsvisie is beoogd in het derde kwartaal van 2021. Na vaststelling van de ontwerp-Omgevingsvisie wordt een nieuwe omgevingsverordening verder uitgewerkt. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Hoofdoopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdoopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Afweging

Het realiseren van 23 zorgwoningen maakt onderdeel uit van de herontwikkeling op de Kapelkesweg / Steeghstraat en past in het gemeentelijke woonbeleid. Op het gebied van wonen is de nieuwe provinciale omgevingsvisie een op hoofdlijnen richtinggevend kader. De daadwerkelijke invulling wordt overgelaten aan regio's en/of de gemeenten. De toevoeging van een zorgcomplex / zorgwoningen is dan ook niet in strijd met de toekomstige provinciale omgevingsvisie.

3.3 Regionaal beleid

3.2.2 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In de Regionale woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Deze regionale woonvisie is door de gemeente Peel en Maas vastgesteld in de raadsvergadering van 22 september 2020.

De woonvisie geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Het is de tweede visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. In deze visie heeft een terugblik plaatsgevonden naar de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg'. Hierbij is gekeken wat met de vorige structuurvisie is behaald en waar op voortgeborduurd kan worden in de nieuwe woonvisie. 'Het wonen' is steeds meer verweven met andere beleidsvelden in het economische en het sociaal domein. In deze nieuwe woonvisie zullen de regiogemeenten de samenwerking en afstemming blijven voortzetten. Dit wordt gedaan met alle partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen et cetera) en met lef en ambitie om de juiste dingen te doen voor Noord-Limburg

Ook met de nieuwe woonvisie wil de regio Noord-Limburg samenwerken vanuit vertrouwen in elkaar. Dit keer niet in de vorm van een structuurvisie, maar een regionale visie op hoofdlijnen. In de nieuwe woonvisie hebben de regiogemeenten een analyse uitgevoerd waarbij de trends en ontwikkeling in kaart zijn gebracht. Vanuit de analyse is een aantal opgaven dat kan worden samengevat in:

1. Mismatch woningvoorraad en toekomstige bevolkingssamenstelling;
2. Liefde voor de bestaande voorraad;
3. Wat te doen na de huishoudenspiek?;
4. Huisvesting voor specifieke doelgroepen;
5. Thuis in je huis, straat, buurt en wijk;
6. Sociale huursector en toewijzingsbeleid corporaties;
7. Midden huur;
8. Leefbaarheid in kleinere kernen.

De acht opgaven geven in grote lijn sturing aan de planvoorraad voor woningen in gemeenten in de regio Noord-Limburg door overeenstemming te brengen tussen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Voor de kwalitatieve richtlijn gelden de volgende uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Kwantitatief is nog steeds sprake van een reductieopgave, maar de kwantitatieve opgave wordt ten dienste van de kwalitatieve opgave gesteld. Uitgangspunt is dat het aantal plannen voor nieuwbouw in een gezonde verhouding moet staan tot de kwantitatieve behoefte. Daarnaast is het van belang dat

samen wordt gewerkt aan een breed palet van woonmilieus dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van de regio. Gezamenlijk zijn binnen de regio Noord-Limburg een aantal kansrijke en risico-volle segmenten gesignaleerd.

Afweging

Het voorliggende plan draagt bij aan de opgaven die zijn geformuleerd in de regionale woonvisie. Om te beginnen sluit de voorgenomen ontwikkeling goed aan bij de opgave voor de huisvesting van specifieke doelgroepen. Als specifieke doelgroep wordt de 'zorgdoelgroep' specifiek benoemd.

Voor de huisvesting van deze doelgroep is de gemeente afhankelijk van corporaties. Een goede samenwerking tussen de beleidsterreinen wonen en zorg is hierbij van groot belang. Corporaties willen graag meer gevoel krijgen bij de omvang van de hiervoor genoemde doelgroep. De regiogemeenten gaan deze informatie vroegtijdig delen met de corporaties opdat hiermee rekening gehouden kan worden in het toewijzingsbeleid. Een goede spreiding van de zorgdoelgroep in de wijken vormt hierbij een pré. De taak van een woningcorporatie verschuift door de komst van bijzondere doelgroepen van primair het huisvesten naar huisvesten met een plus.

Doordat de beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 23 zorgwoningen wordt bijgedragen aan de opgave voor de huisvesting van zorgbehoevenden. Zodoende past de beoogde ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de regionale woonvisie.

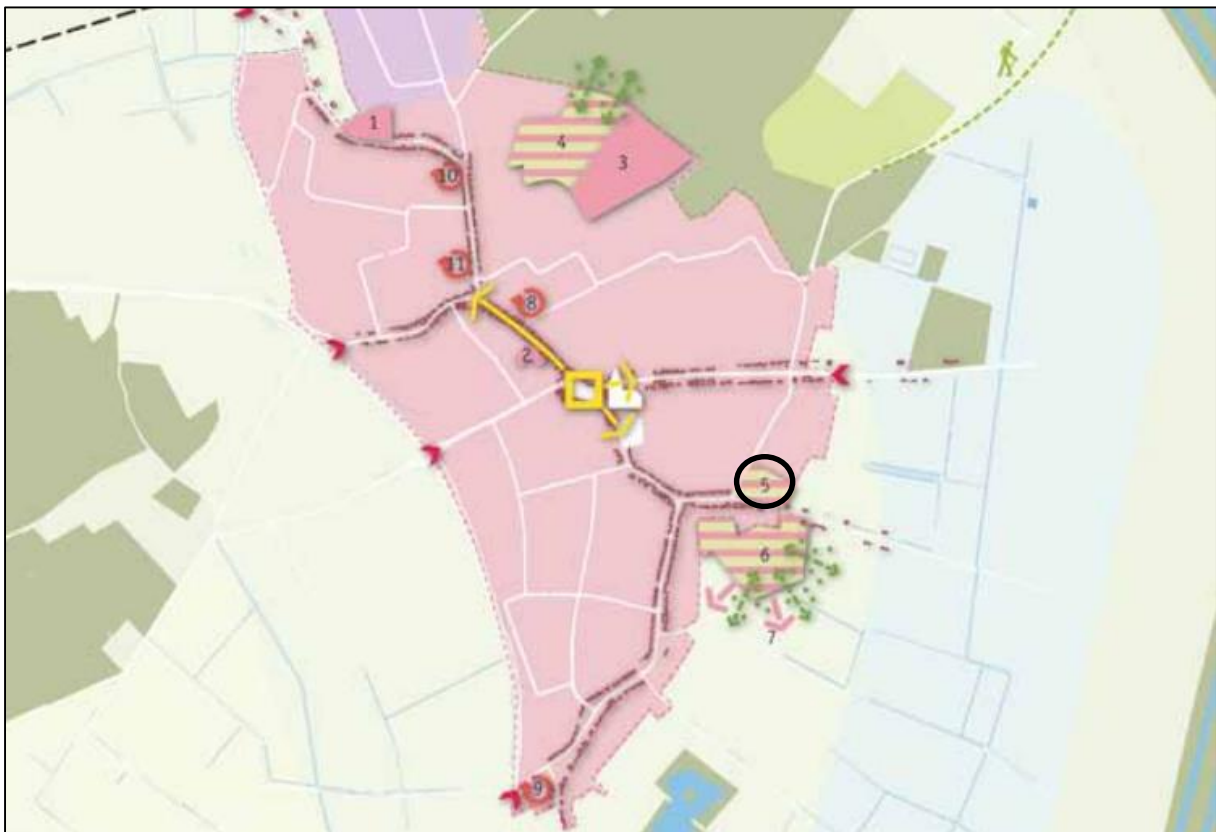
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen

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.

Meijel is in de structuurvisie aangemerkt als een leefdorp, zodat hier bovenop de eigen behoefte, ook een kleine hoeveelheid extra woningen gebouwd mag worden voor de eventueel extra aanwas binnen de gemeente. Het is belangrijk dat in de toekomst een gevarieerd aanbod blijft voor alle doelgroepen. Aandacht is er voor de groep senioren, deze zal relatief het meeste groeien.



Uitsnede 'Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen' met ligging plangebied (globaal zwart omlijnd)

Afweging

Uit de Structuurvisie volgt dat er in Meijel nog een kleine hoeveelheid extra woningen mag worden gebouwd. Daarnaast worden de onderhavige zorgwoningen duurzaam en levensloopbestendig uitgevoerd.

3.4.2 Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 4 juni 2018 de "Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018" vastgesteld.

In deze beleidsregel is bepaald dat in principe geen medewerking wordt verleend aan het toevoegen van extra woningen in afwijking van het bestemmingsplan. In een aantal situaties wordt op deze hoofdregel een uitzondering gemaakt. In artikel 3 onder sub b van de beleidsregel zijn een aantal uitzonderingen gemaakt voor een beperkt aantal woningbouwverzoeken waarbij sprake is van een maatschappelijke meerwaarde doordat de verzoeken een bijdrage leveren aan het behoud/versterken van vitale gemeenschappen, mits voldaan wordt aan artikel 6 en 8.

Hier zijn een aantal voorwaarden aan verbonden:

Het betreft een woningbouwverzoek met een maatschappelijke meerwaarde waarbij sprake is van:

- Een initiatief dat moet aan een maatschappelijke meerwaarde doordat het voldoet aan de volgende vier principes:

- Juiste plek: draagt bij aan leefbaarheid door leegstand te herstructureren dan wel aan een verbetering van de ruimtelijke structuur, én;
- Juiste type: het betreft een programma dat maatschappelijk nodig is (bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, starters, 1 en 2 persoonshuishoudens, zorgvragers, statushouders en arbeidsmigranten), én;
- Juiste kwaliteit: dorps, duurzaam, levensloopbestendig, én;
- Anderszins sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Afweging

Onderhavige ontwikkeling voorziet op het herbestemmen van de gronden ten behoeve van de realisatie van een woon-zorgcomplex met in totaal 23 zorgwoningen. Het woon-zorgcomplex is een onderdeel van een grotere herontwikkeling waarbij een bedrijf is gesaneerd en meerdere wooncomplexen en enkele grondgebonden patiowoningen zijn gerealiseerd. De ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden van deze beleidsregel en op basis van deze regeling kan dan ook aan deze ontwikkeling medewerking worden verleend.

3.4.3 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 welstandsvrijheid.

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

De locatie is conform de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gelegen binnen welstandsvrij gebied. Het woon-zorgcomplex zal qua bouwstijl en materialisatie zoveel mogelijk een eenheid vormen met het bepalende straatgezicht en de reeds gerealiseerde wooncomplexen. Vanuit het aspect welstand zijn er hiermee geen belemmeringen.

3.4.4 Beeldkwaliteitsplan Locatie Beckers Meijel

Onderhavige ontwikkeling is onderdeel van een grotere herontwikkeling (Locatie Beckers Meijel) waar het vigerende bestemmingsplan voor is vastgesteld. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het 'Beeldkwaliteitsplan Locatie Beckers Meijel' opgesteld.

Conform het beeldkwaliteitsplan zijn voor alle onderdelen van het plan toetsingscriteria vastgesteld, waaronder materiaal- en kleurkeuze. Specifiek voor de appartementsgebouwen gelden de volgende uitgangspunten:

De appartementsgebouwen zijn wit gekeimd en hebben een duidelijke samenhang in uitstraling met elkaar. Tezamen met de eengezinswoningen vormen zij een carré rondom het hof. Zij bestaan uit 2 volle bouwlagen met een 3de woonlaag die is voorzien van een steile kloeke kap (± 700). De gebouwen zijn in de voor- en achtergevel voorzien van uit de gevel uitgebouwde balkons en entreepartijen.

Afweging

Het beoogde plan is door het bevoegd gezag getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. Zoals reeds omschreven zal het woon-zorgcomplex qua bouwstijl en materialisatie zoveel mogelijk een eenheid vormen met het bepalende straatgezicht en de reeds gerealiseerde wooncomplexen. De dorpsbouwmeester heeft ingestemd met het bouwplan van het beoogde woonzorgcomplex.

3.4.5 Beleidsplan archeologie gemeente Peel en Maas

In het archeologiebeleid geeft de gemeente een kader op basis waarvan in de toekomst archeologisch-inhoudelijk, maar ook economisch verantwoorde beslissingen kunnen worden genomen hoe om te gaan met het bodemarchief. De gemeente Peel en Maas stelt met dit beleidsplan vast:

- De archeologische waarden- en verwachtingenkaart;
- Ondergrenzen (uitgedrukt in oppervlakte en diepte) die duidelijk aangeven of een initiatiefnemer dan wel vergunningaanvrager verplicht is archeologisch vooronderzoek te laten verrichten;
- Archeologie als conditie op te nemen bij herzieningen van bestemmingsplannen;
- De archeologische beleidskaart.

In bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden in het geding zijn en hoe daarmee omgegaan moet worden. Het archeologiebeleid levert de archeologische eisen op die gesteld kunnen worden bij de toekomstige afgifte van omgevingsvergunningen.

Afweging

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met het gemeentelijk archeologiebeleid. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de archeologische waarden in de locaties.

4. ONDERZOEKSASPECTEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op verschillende onderzoeks- en milieuaspecten welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Onderhavige ontwikkeling is onderdeel van een grotere herontwikkeling waar het vigerende bestemmingsplan voor is vastgesteld. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn er reeds onderzoeken uitgevoerd.

In 2000 en in 2007 zijn reeds verkennende onderzoeken en aanvullingen uitgevoerd in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan. Vanwege de gedateerdheid van deze onderzoeken is in 2013, een nieuw vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd in het plangebied.

Uit het dossieronderzoek en de uitgevoerde veldinspectie is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Er bestaat aanleiding te vermoeden dat op tenminste twee deellocaties sprake is van een bodemverontreiniging. Gebaseerd op de verzamelde gegevens dient de onderzoekslocatie als “verdacht” beschouwd te worden. Met name de locaties waar tijdens de in 2000 en 2007 uitgevoerde bodemonderzoeken een matige en sterke verontreiniging met minerale olie is aangetroffen en de locatie waar in 1990 een matige verontreiniging met PAK's is aangetroffen dienen als verdacht te worden aangemerkt.

Met ingang van 1 juli 2008 is de samenstelling van het stoffenpakket uit de NEN5740 gewijzigd. Sindsdien zijn arseen, chroom en EOX niet meer opgenomen in het standaard stoffenpakket voor verkennend bodemonderzoek. Hiervoor zijn barium, kobalt, molybdeen en som PCB's in de plaats gekomen. Geadviseerd wordt het onderzoek uit 2007 te actualiseren middels een beperkt aantal boringen en analyses op het actuele standaard stoffenpakket. Tevens zullen beide verontreinigingsspots in het actualiserend onderzoek worden betrokken. In de voorgaande onderzoeken zijn slechts enkele inpassende boringen verricht. Hierdoor is het niet mogelijk een uitspraak te doen over de bodemkwaliteit onder de aanwezige bebouwing. Men dient er rekening mee te houden dat na sloop van de aanwezige bebouwing een beperkt aanvullend bodemonderzoek naar de kwaliteit van de bodem onder de huidige bebouwing noodzakelijk kan zijn.

Op basis van de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek dient de gehele onderzoekslocatie als asbestverdacht worden beschouwd. Geadviseerd werd om een verkennend onderzoek asbest in grond conform de NEN 5707 uit te voeren. Het actualiserend bodemonderzoek en het onderzoek asbest in bodem is eveneens uitgevoerd. Uit het actualiserend onderzoek is gebleken dat geen sterk verhoogde gehalten aan minerale olie zijn aangetroffen. De sterke olieverontreiniging is niet teruggevonden. De grond ter plaatse is maximaal licht verontreinigd met minerale olie. Er is met zekerheid

geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan minerale olie of vluchtige aromaten aangetroffen.

De hypothese ‘verdacht’ voor de gehele locatie is bevestigd. Er zijn op bepaalde punten in het plangebied lichte verontreinigingen aangetroffen, maar waarschijnlijk was hier sprake van een diffuse verontreiniging. Nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Gelet op de toekomstige ontwikkeling met woningbouw wordt geadviseerd om na de sloop tijdens graafwerkzaamheden de licht met olie verontreinigde grond en de met zink verontreinigde grond te ontgraven en separaat af te voeren. Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden al reeds bouwrijp gemaakt. Zodoende zijn nadere acties niet noodzakelijk geacht.

De resultaten van de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken en het asbestonderzoek en het reeds bouwrijp maken van de gronden geven geen aanleiding tot het nemen van extra maatregelen. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling op het perceel.

4.1.2 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, uitgezonderd woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Indien een geluidgevoelig object wordt gerealiseerd binnen deze zone, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Voor de gehele herontwikkeling is reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is geconcludeerd dat de geplande woningen buiten de 48 dB geluidcontour van de Steegstraat liggen, maar binnen de 48 dB contour van de Kapelkesweg. De gevelbelasting bedraagt hier 50 dB. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties opgelegd aan de optredende gevelbelasting. Wel wordt geadviseerd om in het kader van de toetsing aan het Bouwbesluit aandacht te schenken aan de geluidwering van de gevels binnen de 48 dB geluidcontour van de Kapelkesweg. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal hiermee rekening worden gehouden.

Railverkeerslawaaï en industrielawaaï

In de wijde omgeving van beide locaties zijn geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen gelegen. Vanuit railverkeerslawaaï en industrielawaaï zijn er hiermee geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. Een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
4. Een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'niet in betekenende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Bij de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van de ontwikkeling van een nieuw woon-zorgcomplex ten behoeve van 23 zorgwoningen.

In paragraaf 4.6 is aangetoond dat het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie weliswaar toeneemt. Maar deze geringe toename draagt 'NIBM' bij. De ontwikkeling draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) van belang. De vigerende grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

stof	toetsing van	grenswaarde
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³

Grenswaarden Wlk

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM₁₀ ter plaatse gelegen tussen de 15 en 17 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} tussen de 8 en 10 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen de 10 en 12 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie luchtkwaliteit

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Vanuit het aspect luchtkwaliteit is ter plaatse van beide locaties kortom sprake van een goed woon- en leefklimaat. De ontwikkeling draagt daarnaast niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorgenoemde ontwikkeling.

4.1.4 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is (in de praktijk betreft dit meestal de grens van het bouwvlak van de woning). De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situaties mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

Toets plangebied

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woon-zorgcomplex met in totaal 23 zorgwoningen. In dit geval dient te worden uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De beoogde 23 wooneenheden zijn geen functies die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De wooneenheden betreffen daarentegen wel milieugevoelige functies. Medewerking aan het planvoornemen is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de zelfstandige woonruimte gegarandeerd is en de nieuwe woonfunctie bedrijven in de omgeving niet in hun activiteiten frustreert.

De dichtstbijzijnde gelegen milieubelastende activiteit betreft een verpleeghuis aan de Kapelkesweg 1 te Meijel. Deze milieucategorie 2 activiteit ligt op ruim 75 meter ten noorden van het plangebied. Formeel geldt een richtafstand van 30 meter tot de milieugevoelige functie. Aan deze richtafstand wordt ruim voldaan.

Ten oosten van het plangebied is, aan de Steeghstraat 29, een glastuinbouwbedrijf gelegen. Deze milieucategorie 2 activiteit ligt op ruim 250 meter ten oosten van het plangebied. Formeel geldt een richtafstand van 30 meter tot de milieugevoelige functie. Aan deze richtafstand wordt ruim voldaan.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling voorzien. Op beide locaties zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.5 Externe veiligheid

Beleidskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Er moet getoetst worden aan het aspect externe veiligheid wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Volgens artikel 1 van het Bevi worden nieuwe woningen aangemerkt als beperkt kwetsbare objecten. Verdere toetsing aan externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Inrichtingen

In de omgeving rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

De meest dichtbijgelegen inrichting betreft een tankstation met een LPG-tank aan de Jan Truijensstraat. Deze inrichting ligt op ruim 760 meter ten westen van de locatie. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze tank is 40 meter en reikt hiermee niet tot het plangebied. Gezien de grote tussenliggende afstand ligt de locatie niet binnen het invloedsgebied van deze inrichting.

Voor het overige zijn er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor dit plan.

Risicovol transport over wegen

Op circa 690 meter ten westen van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de N279. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze weg bedraagt 0 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De ligging ten opzichte van deze weg levert daarom geen belemmeringen op. Gezien de beperkte mate waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de N279, in combinatie met de grote tussenliggende afstand, ligt het plangebied ook niet binnen het invloedsgebied van deze weg.

Daarnaast ligt op circa 2,0 kilometer van het plangebied de N275, waarover risicovol transport plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze weg bedraagt 0 meter en het groepsrisico is 0,3 – 1 maal de oriëntatiewaarde. Ter plaatse vindt vervoer plaats van brandbare en toxische vloeistoffen en brandbare gassen. De grootste afstand van het invloedsgebied bedraagt 880 meter (toxische vloeistoffen). Gezien deze grote afstand ligt het plangebied dan ook niet binnen het invloedsgebied van deze weg. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen belemmeringen.

Risicovol transport over spoor- en vaarwegen

In de wijde omgeving rond het plangebied zijn geen spoor- of vaarwegen gelegen waarover risicovol transport plaatsvindt. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen belemmeringen.

Risicovol transport door buisleidingen

In de wijde omgeving rond het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor risicovol transport plaatsvindt. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen belemmeringen.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen ten aanzien van deze planontwikkeling.

4.1.6 Milieueffectrapportage

Beoordeling directe m.e.r.-plicht

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van woningen

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Een m.e.r.-beoordeling is eveneens niet noodzakelijk

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.3 blijkt dat van significante effecten, die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht, geen sprake is.

Conclusie

Met de realisatie van 23 wooneenheden, ligt de omvang van de ontwikkeling ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Eveneens is een m.e.r.-beoordeling ook niet noodzakelijk.

4.2 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw.

4.3 Ecologie

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. In het kader van de voorliggende ontwikkeling is voor de ontwikkeling een AERIUS berekening uitgevoerd. Onderstaand worden de conclusies van het onderzoek weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is al Natura-2000 gebied. De meeste nabijgelegen Natura-2000 gebieden, 'Deurnsche Peel en Mariapeel' en 'Groote Peel', bevinden zich respectievelijk op circa 2,5 kilometer ten noorden en circa 2,6 kilometer ten westen van de locatie. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand van de locatie tot de gebieden zijn externe effecten als gevolg van licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een woon-zorgcomplex met 23 zorgwoningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening dient uit te wijzen of er een significante toename van stikstofdepositie plaatsvindt. Enkel wanneer er geen toename aan stikstofdepositie plaats zal vinden zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied uitgesloten.

Uit de uitgevoerde AERIUS-berekeningen is geconcludeerd dat zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. De volledige berekeningen en de gehanteerde uitgangspunten hierbij zijn opgenomen als bijlage³ bij deze toelichting. Op basis van deze rekenresultaten worden negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied uitgesloten.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Limburg bestaat het NNN uit de goudgroene natuurzone. Daarnaast worden ook de zilvergroene natuurzone en bronsgroene landschapszone beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omliggende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

In paragraaf 3.2.2 is reeds beschreven dat beide locaties niet binnen beschermingszones liggen met betrekking tot de natuur en het landschap. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal er verder worden ingegaan wat de ligging is ten opzichte van deze zones.

De dichtstbijzijnde goudgroene natuurzone ligt ongeveer op 460 meter ten noorden van de locatie. De dichtstbijzijnde bronsgroene landschapszone is op een afstand van 1,2 kilometer ten oosten van de locatie gelegen. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurzones niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de natuurzones wordt dan eveneens voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

³ P02956_AERIUS_notitie Woonzorgcomplex Kapelkesweg, Meijel 20210615

Toetsing beschermde houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Er worden op de locatie geen bomen gekapt in het kader van de beoogde ontwikkeling. Derhalve is er geen sprake van een meldingsplicht of een herplantplicht.

Toetsing soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet Natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wet Natuurbescherming)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wet Natuurbescherming)

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Voor onderhavige ontwikkeling is op beide locaties een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Onderstaand zullen per locatie de bevindingen worden toegelicht.

Met de grotere ontwikkeling die voor een groot deel al reeds is gerealiseerd zijn de gronden al 'vrijgegeven' voor wat betreft de aanwezigheid van eventuele beschermde soorten. In het kader van de algemene zorgplicht is het daarentegen wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling kan in overeenstemming met de Wet natuurbescherming en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd. Door middel van AERIUS-berekeningen is aangetoond dat zowel in de aanleg- als de gebruiksfase geen belemmeringen zijn vanuit het aspect stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van soortenbescherming zijn er ook geen belangrijke beschermde soorten of broedende vogels aangetroffen.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Beleidskader

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Met dit Nationaal Waterplan zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Het Rijk streeft naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een water robuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving bevindt zich geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen primair oppervlaktewater gerealiseerd.

Afvalwater en hemelwater

Het (huishoudelijk) afvalwater dient te worden aangesloten op de riolering.

De gemiddelde hoogteligging van het plangebied ligt op 33,40 +NAP. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is gelegen op 1,40 m beneden maaiveld, zijnde een hoogte van 32,00 +NAP. Voor de gehele ontwikkeling, waar onderhavige ontwikkeling onderdeel van uit maakt, is reeds een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de bovenlaag binnen het plangebied met infiltratiewaarden van 0,3 tot 0,7 m per dag matig doorlatend is.

Vanuit het beleid van het waterschap dient minimaal 50 mm binnen het eigen terrein geborgen/geïnfiltreerd te worden. De infiltratiesnelheid van de ondiepe ondergrond bedraagt 1,1m/dag. Voorts mag een bui van T=100 (84 mm) geen overlast veroorzaken. Aanvullend onderzoek is destijds niet noodzakelijk geacht. Wel is aangegeven dat de gronden voor de ontwikkeling, na de sloop van de toenmalige fabriek, aangevuld moesten worden met goed doorlatende grond. In de uitvoering van de werkzaamheden wordt hiermee rekening gehouden. Voor het overige zal aan de noodzakelijke eisen worden voldaan.

Toepassing van duurzame bouwmaterialen

Om bodemverontreiniging te voorkomen wordt het gebruik van uitlogende bouwmaterialen voorkomen. Uitlogende bouwmaterialen zijn koper, zink, bitumen en lood. Alternatieven zijn ruimschoots voorhanden.

Overleg waterbeheerder

PM

Conclusie

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

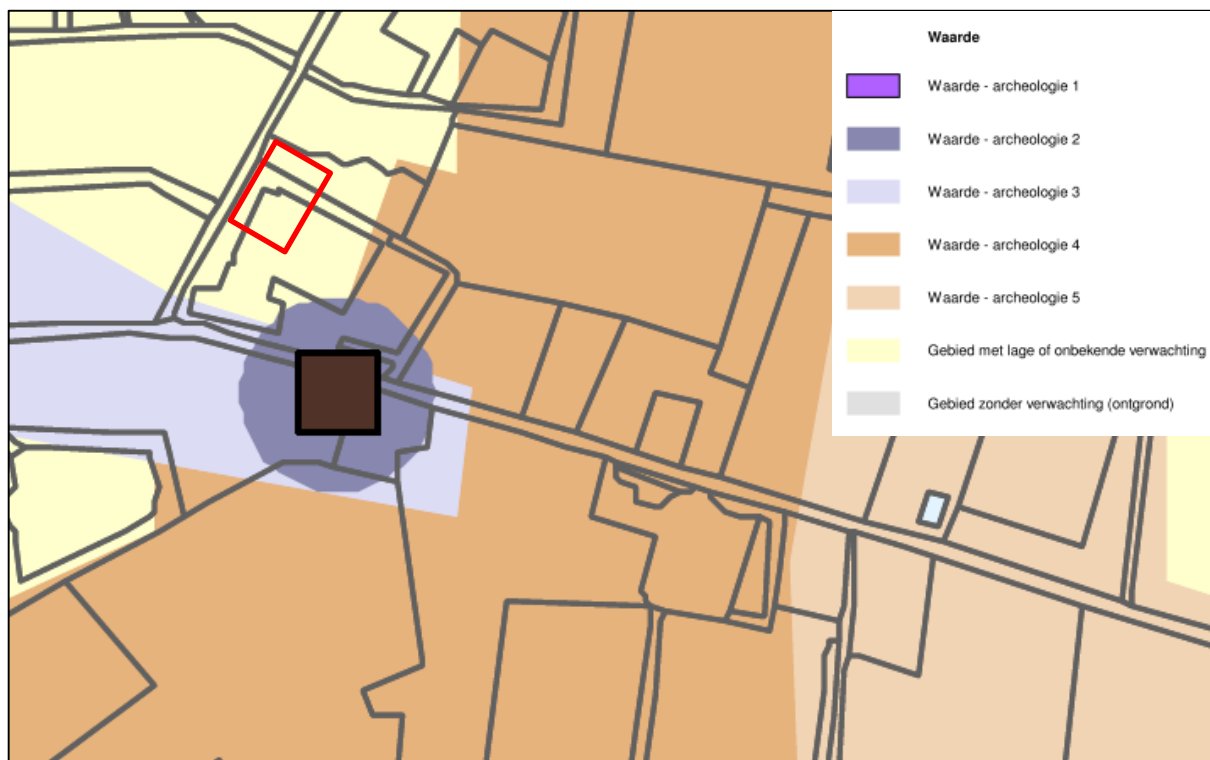
4.5 Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1 Archeologie

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas het gemeentelijke archeologiebeleid in de vorm van het Beleidsplan archeologie vastgesteld. De laatste bijbehorende archeologische beleidskaart dateert van juli 2012. Op de beleidskaart wordt een 7-tal waarden archeologie onderscheiden.



Uitsnede Archeologische beleidskaart met ligging locatie (rood omlijnd)

Categorie 1 kent de hoogste verwachtingswaarde en categorie 7 de laagste verwachtingswaarde. De verwachtingswaarde geeft op basis van de verstoringsoppervlakte en de verstoringsdiepte aan of er een onderzoeksplicht geldt. De onderzoeksplicht bestaat in hoofdzaak uit veldwerkzaamheden (bureauonderzoek is grotendeels verricht bij het opstellen van de waarden- en verwachtingenkaart) om te bepalen of er archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. Op basis van de resultaten zullen eventuele maatregelen worden getroffen om mogelijke archeologische waarden veilig te stellen. Dit kan nog leiden tot archeologievriendelijke bouwwijze dan wel proefsleuvenonderzoek (al dan niet gevolgd door een opgraving). Daar waar een lage verwachting geldt, is verder geen archeologisch onderzoek nodig. In de andere verwachtingsgebieden moet, indien de grond dieper dan 40 cm wordt verstoord, mogelijk archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Op basis van de archeologische beleidskaart betreft de locatie de waarde, 'Gebied met lage of onbekende verwachting'. Voor dit type gebied geldt geen onderzoeksplicht. Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan al reeds toegestaan om een appartementsgebouw te realiseren. Zodoende is het gehele gebied al reeds vrijgegeven. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist in het kader van de beoogde ontwikkeling.

4.5.2 Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn op de locatie geen monumentale of andere cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken gelegen. De Kapelkesweg aan de oostzijde van het plangebied is aangewezen als een 'andere weg ouder dan 1806'. De Steeghstraat ten zuiden van de locatie is aangewezen als 'weg uit periode 1806 – 1890'. Op deze wegen en paden wordt middels de voorliggende ontwikkeling geen invloed uitgeoefend. Vanuit de aanwezige cultuurhistorische waarden zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit initiatief.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit archeologie en cultuurhistorie voor de realisatie van het initiatief.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Verkeer en ontsluiting

De beoogde ontwikkeling zal via de Steegstraat aan de zuidzijde van het terrein worden ontsloten op het openbaar gebied. Op de locatie zal het verkeer ten opzichte van huidige situatie toenemen. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' van het CROW (publicatie 381).

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie zijn 23 zorgwoningen in de categorie 'aanleunwoning / serviceflat' in 'rest bebouwde kom' in de gemeente Peel en Maas (weinig stedelijke gemeente) aangehouden. Voor de desbetreffende woningen geldt een maximale verkeersgeneratie van 69 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De Steegstraat en omliggende wegen kunnen dit aantal verkeerbewegingen goed verwerken. Er worden dan ook geen problemen verwacht met de afwikkeling van verkeer.

4.6.2 Parkeren

Door middel van het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' is de Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018 van toepassing verklaard op het plangebied. De beoogde zorgwoningen zijn vergelijkbaar met de in de gemeentelijke parkeernota opgenomen normen voor de categorie 'verpleeg- en verzorgingstehuis'. Voor deze categorie geldt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning, gezien de ligging van het woon-zorgcomplex in 'rest bebouwde kom'. Op basis van het voorgenomen aantal zorgwoningen dienen er voor onderhavige ontwikkeling in totaal ($23 \times 0,6 =$) $13,8 = 14$ parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

In het originele plan werd in plaats van het woon-zorgcomplex een regulier wooncomplex gerealiseerd. Het reguliere woon-zorgcomplex bestond uit 15 woningen. Voor deze woningen gold een parkeernorm van 1,8. In totaal waren er dus ($15 \times 1,8 =$) 27 parkeerplaatsen voor dit wooncomplex benodigd. Zodoende zal er in de toekomst sprake zijn van 13 'extra' parkeerplaatsen die gebruikt kunnen worden op drukke momenten.

In werkelijkheid zullen de meeste bewoners niet beschikken over een auto. Zodoende is er voor onderhavige ontwikkeling uitgegaan van maatwerk. Enkel de verzorgers zullen dagelijks aanwezig zijn en op verschillende momenten in de week zullen er eventueel bezoekers aanwezig zijn. In totaal worden er voor de onderhavige ontwikkeling 8 parkeerplaatsen gereserveerd. Met het overschot aan parkeerplaatsen is er voldoende ruimte om op drukke momenten meer bezoekers te ontvangen.

Derhalve wordt voldaan aan de eisen uit het 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas'.

4.7 Duurzaamheid

Het beoogde woon-zorgcomplex zal voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen conform het Bouwbesluit en daarnaast gasloos worden opgeleverd. Voor onderhavige ontwikkeling worden er elektrische warmtepompen geïnstalleerd in combinatie met vloerverwarming. Daarnaast worden er eveneens zonnepanelen geïnstalleerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten voor duurzaamheid zoals die worden nagestreefd in de gemeente Peel en Maas.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan 'Woonzorgcomplex Kapelkesweg, Meijel', is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemming Plannen 2012 (SVBP2012), de gemeentelijke standaard en de tot voor kort het vigerende bestemmingsplan 'Locatie Beckers Meijel'.

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 bestemming gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels;
- 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

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende 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 SVBP2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

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 een werk, 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 het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

'Maatschappelijk'

De bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen voor het beoogde woon-zorgcomplex. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wonen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, met de daarbij behorende tuinen en erven, alsmede wegen en paden, verblijfsgebied, groenvoorzieningen, water en parkeervoorzieningen, met daaraan ondergeschikt boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.3.3 Algemene regels

In 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 Algemene bouwregels zijn regelingen over ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en bestaande maten en afstanden opgenomen.

De Algemene gebruiksregels bevatten een algemeen gebruiksverbod en een beschrijving van hetgeen dat wordt verstaan onder strijdig gebruik.

In de Algemene afwijkingsregels zijn enkele mogelijkheden opgenomen om af te kunnen wijken van de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen.

De Algemene wijzigingsregels 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.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht 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 is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan moeten worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de nieuwbouw van woningen. Dit betreft een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waardoor een verplichting geldt tot kostenverhaal. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Peel en Maas zal daarom een anterieure overeenkomst worden afgesloten.

7. PROCEDURE

7.1 Procedure

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Vooroverleg** met betrokken instanties;
- **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;
- 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.

7.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hebben hun plannen voor het woonzorgcomplex voorgelegd aan de omwonenden middels een brief, met het verzoek om met eventuele opmerkingen te reageren op de plannen.

Op deze brief zijn geen reacties binnen gekomen. Zodoende is gebleken dat er vanuit de omgeving geen bezwaren zijn tegen de beoogde ontwikkeling.

7.3 Vooroverleg en inspraak

De facultatieve inspraakmogelijkheid wordt overgeslagen. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd omdat voorafgaande inspraak wordt gezien als een dubbeling van procedures. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan krijgt eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Wel wordt het concept ontwerp bestemmingsplan in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegestuurd aan de belanghebbende instanties. In dit geval is vooroverleg nodig met de provincie Limburg en Waterschap Limburg. Vooroverleg met het Rijk is niet nodig, omdat er bij de voorliggende ontwikkeling geen rijksbelangen in het geding zijn.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

