



WIJZIGINGSPLAN

Molenhof, fase II, Meijel

Smolenaers Groep

Realisatie van 4 woningen aan de Panhuys te Meijel

Wijzigingsplan

NL.IMRO.1894.WZ0012-ON01

Datum
Projectnummer

7 januari 2016
1509

1. inleiding	5
1.1 <i>aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan</i>	5
1.2 <i>doel</i>	5
1.3 <i>plangebied en begrenzingen</i>	5
1.4 <i>vigerende regeling</i>	5
1.5 <i>leeswijzer</i>	6
2. beschrijving bestaande situatie	7
2.1 <i>bestaande situatie</i>	7
2.2 <i>bebouwingstypologie</i>	7
2.3 <i>ontsluiting</i>	7
2.4 <i>groenvoorziening</i>	7
2.5 <i>functionele structuur</i>	7
3. beleidskader	9
3.1 <i>rijksbeleid</i>	9
3.2 <i>provinciaal beleid</i>	10
3.3 <i>regionaal beleid</i>	12
3.4 <i>gemeentelijk beleid</i>	12
3.5 <i>conclusie</i>	13
4. planbeschrijving	14
5. haalbaarheid	15
5.1 <i>inleiding</i>	15
5.2 <i>geluid</i>	15
5.3 <i>luchtkwaliteit</i>	16
5.4 <i>bodem</i>	17
5.5 <i>hinderlijke bedrijvigheid</i>	17
5.6 <i>externe veiligheid</i>	19
5.7 <i>kabels en leidingen</i>	19
5.8 <i>ecologie</i>	19
5.9 <i>waterhuishouding en riolering</i>	19
5.10 <i>archeologie en cultuurhistorie</i>	20
5.11 <i>wegenstructuur en parkeren</i>	22
5.12 <i>conclusie</i>	22

6.	juridische aspecten	23
6.1	<i>planstukken</i>	23
6.2	<i>toelichting op de verbeelding</i>	23
6.3	<i>toelichting op de regels</i>	23
6.3.1	<i>inleidende regels</i>	23
6.3.2	<i>bestemmingsregels</i>	23
6.3.3	<i>overgangs- en slotregels</i>	24
7.	uitvoerbaarheid	25
7.1	<i>economische uitvoerbaarheid</i>	25
8.	overleg en inspraak	26

1. inleiding

1.1 aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan

Aan de Molenstraat te Meijel wordt het kleinschalige woningbouwproject Molenhof gerealiseerd. In de eerste fase zijn 8 woningen gerealiseerd. Die zijn mogelijk gemaakt met het wijzigingsplan 'Bouw 8 woningen Molenstraat 72, Meijel'. In de tweede fase worden nog eens 4 woningen gebouwd. De bouw van de tweede fase is op grond van een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan Kern Meijel mogelijk. Derhalve dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen om de ontwikkeling mogelijk te maken.

De gemeente Peel en Maas heeft een nieuw bestemmingsplan Kern Meijel in voorbereiding. Dit bestemmingsplan is echter conserverend van aard en legt zoveel als mogelijk de bestaande situatie vast. Daarnaast kunnen ontwikkelingen meegenomen waarvoor al een planologische procedure is doorlopen en die daarmee onherroepelijk zijn.

Voor het woningbouwplan Molenhof, fase II is nog geen procedure doorlopen. De gemeente Peel en Maas heeft echter wel, zoals is het vigerende bestemmingsplan ook het geval is, een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen die onder voorwaarden in het gebied realisatie van nieuwe woningen mogelijk maakt. Daarmee consolideert de gemeente de ruimte voor de ontwikkeling.

De initiatiefnemer heeft van de gemeente de mogelijkheid gekregen om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken met een separate procedure. Daarmee wordt het nieuwe bestemmingsplan Kern Meijel niet afgewacht.

1.2 doel

Onderhavig bestemmingsplan heeft tot doel om de realisatie van 4 woningen van het woningbouwplan Molenhof, fase II mogelijk te maken. Het plan geeft een beschrijving van de ontwikkeling en

de relevante beleidskaders en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.3 plangebied en begrenzingen

Het projectgebied ligt in een zijstraatje van de Molenstraat te Meijel, aan het doorlopend straatje Panhuys. De insteek naar het plangebied ligt tussen de woningen aan de Molenstraat 72 en 74.

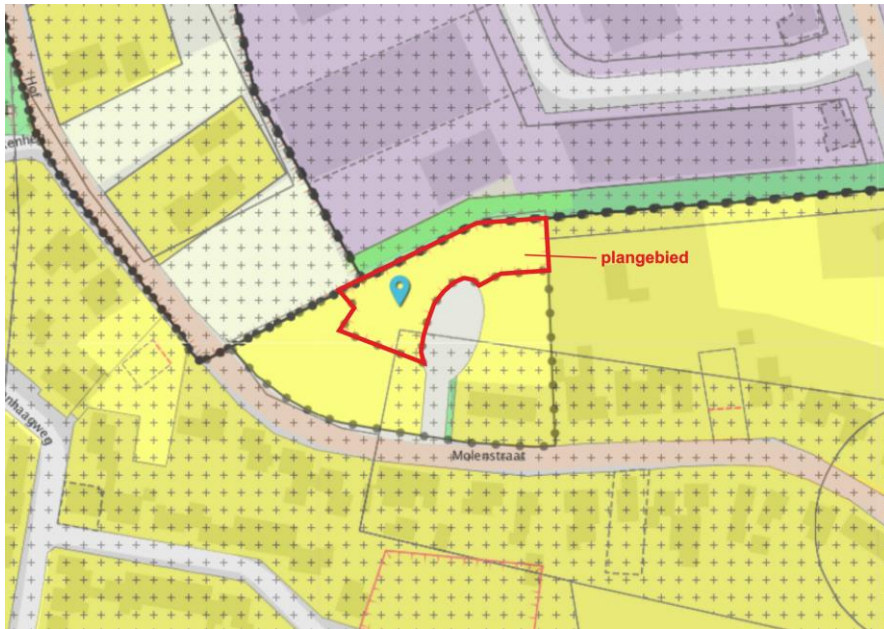


Figuur: ligging projectlocatie (Bron: Google Maps)

1.4 vigerende regeling

De gemeente Peel en Maas wenst medewerking te verlenen aan de realisatie van het plan Molenhof, fase II door middel van het vaststellen van een nieuw wijzigingsplan.

Het plangebied valt in het vigerende bestemmingsplan Kern Meijel. Dat plan is vastgesteld op 16 juni 2015.



Figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging projectlocatie

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'wonen'. Op de planlocatie is de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 8' van toepassing. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om de bebouwingsmogelijkheden te wijzigen ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Detailhandel is niet toegestaan in de nieuwe woningen;
- Het plan mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- De woningbouw moet passen binnen het regionale volkshuisvestingsbeleid;

- Het plan moet inpasbaar zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
- Rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit);

In onderhavig wijzigingsplan komen de gestelde voorwaarde aan de orde.

1.5 leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsdocumenten aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief beschreven en in hoofdstuk 5 komen de haalbaarheidsaspecten aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 juridische aspecten van het wijzigingsplan beschreven. Tot slot komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure rond het wijzigingsplan in de hoofdstukken 7, 8 en 9 aan bod.

2. beschrijving bestaande situatie

2.1 bestaande situatie

De planlocatie van dit wijzigingsplan kan worden getypeerd als een terrein dat bedoeld was voor agrarische doeleinden. Voor het aansluitende deel, gelegen tussen het plangebied en de Molenstraat, is een wijzigingsplan op basis waarvan 8 woningen kunnen worden gebouwd. Het plangebied is onbebouwd en in gebruik als grasland. De planlocatie ligt aan de noordzijde van het historische bebouwingslint van de Molenstraat. De planlocatie grenst aan de noordzijde aan een bedrijventerrein, ten oosten en zuiden aan bestaande woonbebouwing en ten westen aan agrarische gronden.

De Molenstraat behoort tot de oude lintstructuur van Meijel. In de loop der tijd is het karakter van de Molenstraat sterk veranderd. Rond het jaar 1900 was de Molenstraat licht bebouwd en had de straat daardoor een sterke relatie met het omliggende landschap. Door de uitbreiding van Meijel en de aanleg van het bedrijventerrein is de Molenstraat geïsoleerd komen te liggen. Het karakter wordt voornamelijk bepaald door de woonbebouwing langs deze straat.

2.2 bebouwingstypologie

Aan de Molenstraat staan zowel vrijstaande als twee-aan-één-kapwoningen. In de omgeving van de planlocatie staan nog enkele (woon)boerderijen. De planlocatie ligt op de overgang van overwegend woonbebouwing naar een agrarisch karakter en bedrijventerrein. De jonge woonwijk ten zuiden van de planlocatie bestaat voornamelijk uit twee-aan-één-woningen en vrijstaande woningen. Het noordelijke deel van de woonwijk heeft een helder stratenpatroon. De wegen zijn relatief lang, maar worden onderbroken door een verspringing in de weg. De Molenstraat is als het ware opgenomen in de uitbreiding. De Molenstraat onderscheidt zich van de uitbreiding door het afbuigen van de weg en de bebouwing die daarop reageert.

De bebouwing aan de Molenstraat staat nagenoeg op gelijke afstand van de weg. Voor de woningen is in de meeste gevallen een voortuin aanwezig. In combinatie met het brede straatprofiel heeft dit een positieve bijdrage aan de verblijfskwaliteit.

2.3 ontsluiting

De Molenstraat vormt een onderdeel van de hoofdontsluiting van Meijel. De Molenstraat leidt in noordelijke richting naar de Keulsebaan. De Keulsebaan vormt een verbinding naar de gemeente Deurne en de N279. In zuidelijke richting leidt de Molenstraat richting de Dorpsstraat, gelegen in het centrum van Meijel. De noordelijke uitbreidingswijk van Meijel wordt deels ontsloten op de Molenstraat om het verkeer naar de hiervoor genoemde richtingen te leiden.

Voor het langzaam verkeer zijn er geen speciale routes ter hoogte van de Molenstraat. Op de voetgangers na, maken de verkeersdeelnemers gebruik van dezelfde rijbaan. Voor voetgangers zijn er aan weerszijden van de weg voetpaden gesitueerd.

2.4 groenvoorziening

Het groene karakter van de Molenstraat wordt voornamelijk gevormd door de particuliere voortuinen. De planlocatie zelf heeft deels een groen karakter door het grasland langs de Molenstraat en de aanwezigheid van bomen op het perceel. Ten westen van de planlocatie liggen agrarische gronden aan weerszijden van de Molenstraat.

Zoals eerder genoemd had de Molenstraat een sterke relatie met het achterliggende landschap. De zichtlijnen naar het buitengebied zijn door stedelijke ontwikkelingen (zoals het bedrijventerrein) verloren gegaan.

Op relatief korte afstand van de planlocatie ligt zowel ten noordoosten als ten zuidwesten een bosgebied.

2.5 functionele structuur

Naast een overwegende woonfunctie kent het gebied rondom de planlocatie enkele percelen waarop voornamelijk agrarische

bedrijvigheid aanwezig is. De bedrijvigheid ligt voornamelijk ter hoogte van de Molenstraat en het Hof.
Aan de noordzijde van de planlocatie grenst een bedrijventerrein.

3. beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante vigerende beleid, dat geldt voor de ontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in beleid en regelgeving op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Op de noodzakelijke onderzoeken die voortvloeien uit het beschreven beleid en op welke wijze er rekening mee wordt gehouden in het plan, wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

3.1 rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en daarmee van kracht geworden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040. In de Structuurvisie gooit het Rijk het roer om.

Het uitgangspunt is om meer over te laten aan provincies en gemeenten: minder nationaal belang en eenvoudiger regelgeving. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028): Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland; Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk 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. Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht

nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

De ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een kleine woningbouwlocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van intensief ruimtegebruik door verdichting. De ontwikkeling was reeds meegenomen in het vigerende bestemmingsplan, maar dient nog te worden uitgewerkt middels dit wijzigingsplan. De opvulling van de locatie is een logische invulling en afronding van het woningbouwplan op de locatie. De woningen maken gebruik van de voorzieningen die al zijn aangelegd met het bestemmingsplan voor de 8 reeds gerealiseerde woningen op de locatie. Daarom kan de ontwikkeling als duurzaam worden beschouwd en past daarmee in het rijksbeleid.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen:

- Kustfundamenten
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Grote Rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie (met uitzondering van radar)
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De genoemde nationale belangen hebben geen relatie op onderhavig plangebied.

3.2 provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

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' ligt het plangebied volledig in de zone 'overig bebouwd gebied', als onderdeel van de hoofdcategorie 'bebouwd gebied'. Het 'overig bebouwd gebied' omvat gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent voor deze gebieden ligt op de volgende aspecten:

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

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.

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een kleinschalig woningbouwproject binnen bestaand bebouwd gebied. Daarmee is sprake van duurzaam ruimtegebruik en wordt bijgedragen aan het bieden van passende woningen voor de doelgroepen van het beleid (starters en / of jongeren). De ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

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 Ontgrondingen- verordening. 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.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het westelijke deel van de kern Meijel binnen het milieubeschermingsgebied Roerdalslenkzone III ligt. Binnen de Roerdalslenk is het verboden:

- a. een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;

b. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.

Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergie-systeem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei, dient vier weken van tevoren schriftelijk te worden gemeld aan Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg.

De realisatie van de 4 woningen is niet in strijd met de omgevingsverordening.

Provinciale woonvisie 2011-2015

Op 1 februari 2011 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraad-ontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren. Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormen de demografische ontwikkelingen in de provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

Lange termijn visie

De provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt en leefomgeving te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn.

Korte termijn visie

Op de kortere termijn wordt gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De provincie constateert dat de bestaande woningvoorraad mede gezien de demografische ontwikkelingen voor een deel niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

Regio Noord- en Midden-Limburg

In de regio Noord- en Midden-Limburg heeft het inwonertal zijn piek bereikt en gaat regio- breed afnemen van ca. 280.000 inwoners in 2010, naar ca. 275.000 in 2030. Na 2030 komt de krimp in een versnelling. Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang en wijzigende samenstelling van huishoudens, mede door de vergrijzing dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Voor de regio Midden-Limburg wordt er van uit gegaan dat tussen 2010 en 2030 de woningvoorraad nog met circa 8.000 woningen zal toenemen. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing. Bij plattelandskernen zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft overigens de voorkeur bestaan voor inbreiding. De nog te realiseren nieuwe locaties in/ bij dorpen buiten de stadsregio's komen ook in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-benadering.

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied. Bovendien wordt gebouwd om te voorzien in de actuele regionale behoefte. Daarmee wordt voldaan aan de Provinciale Woonvisie.

3.3 regionaal beleid

Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Op 25 januari 2011 heeft de raad van de gemeente Peel en Maas de 'Woonvisie Regio Venlo 2011-2015' vastgesteld.

Met de woonvisie regio Venlo (Beesel, Peel en Maas, Venlo) is de raad in staat te sturen op de beleidsmatige uitgangspunten op het gebied van wonen. Ook liggen hiermee de kaders voor het woningbouwprogramma vast. Deze woonvisie biedt de grondslag voor regionale afstemming en samenwerking.

Anders dan voorgaande regionale woonvisies, is de regionale samenwerking niet vrijblijvend. De kaders worden in regionaal verband door de gemeenteraden vastgesteld. De regiogemeenten kunnen en zullen elkaar dan ook aanspreken op het geen is afgesproken in het belang van de complete regio.

De belangrijkste opgaven voor de regio zijn:

1. Bestaande woningvoorraad: aanpassing en verduurzaming
2. Nieuwbouw die iets toevoegt
3. Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt
4. Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit
5. Duurzame kwaliteit is leidend

Naast de beleidsmatige woonopgaven is ook gedefinieerd wat de kaders voor woning- bouw zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief. Voor de gemeente Peel en Maas is in de regionale woonvisie de volgende quickscan opgesteld:

- Komende jaren willen de jongere huishoudens in gemeente Peel en Maas doorgroeien naar een ruimere eengezinskoopwoning. In geval de plancapaciteit wordt gerealiseerd, krijgen zij een hele ruime keuze. Daarnaast worden middeldure koopwoningen vrijgemaakt door deze verhuisbeweging. Als het aanbod allemaal wordt gerealiseerd, ontstaat een erg ontspannen markt in dit segment.
- Hetzelfde geldt voor huur- en koop appartementen waarin een ruim nieuwbouw aanbod is gepland.

- Er is een duidelijke vraag naar grondgebonden nultredenwoningen (huur en koop) van oudere huishoudens, hier speelt de beschikbare plancapaciteit niet of nauwelijks op in.
- De vraag naar extra eengezinswoningen wordt met name geuit door 55-plussers. Levensloopbestendigheid is dus een belangrijk issue in de nieuwbouwtontwikkeling van dit segment.
- Gemeente Peel en Maas heeft geen herstructureringsplannen op stapel staan.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen mogelijk. Deze zijn met name bedoeld voor doorstroming van jonge huishoudens. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van Woonvisie Regio Venlo.

3.4 gemeentelijk beleid

Woonvisie Plus 2011-2015

De Woonvisie, goedgekeurd door de raad op 25 januari 2011, geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de ontwikkeling van de woningvoorraad en de diensten op het gebied van welzijn en zorg daaromheen. De gemeente Peel en Maas heeft de ambitie de positie als aantrekkelijke woongemeente voor eenieder te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als om een perspectief op het wonen van de elf dorpen.

Onderhavig woningbouwplan sluit aan bij de actuele regionale behoefte aan woningen en draagt bij aan de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke woonvisie.

Dorpsvisie "Denk je aan Meijel" – Toekomstbeeld Dorpsoverleg Meijel

In de Dorpsvisie 'Denk je aan Meijel', wordt door het 'Dorpsoverleg Meijel' een toekomst- beeld voor de kern geschetst. Het 'Dorpsoverleg Meijel' is een stichting die op 8 juni 2009 is opgericht vóór en dóór burgers van Meijel. Het 'Toekomstbeeld Meijel' is in oktober 2011 vastgesteld.

Ten aanzien van wonen dient er een breed en gebalanceerd aanbod te zijn van betaalbare woningen voor Meijelnaren en voor forenzen die zich hier willen huisvesten.

Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten in de dorpsvisie voor het onderwerp wonen.

Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen

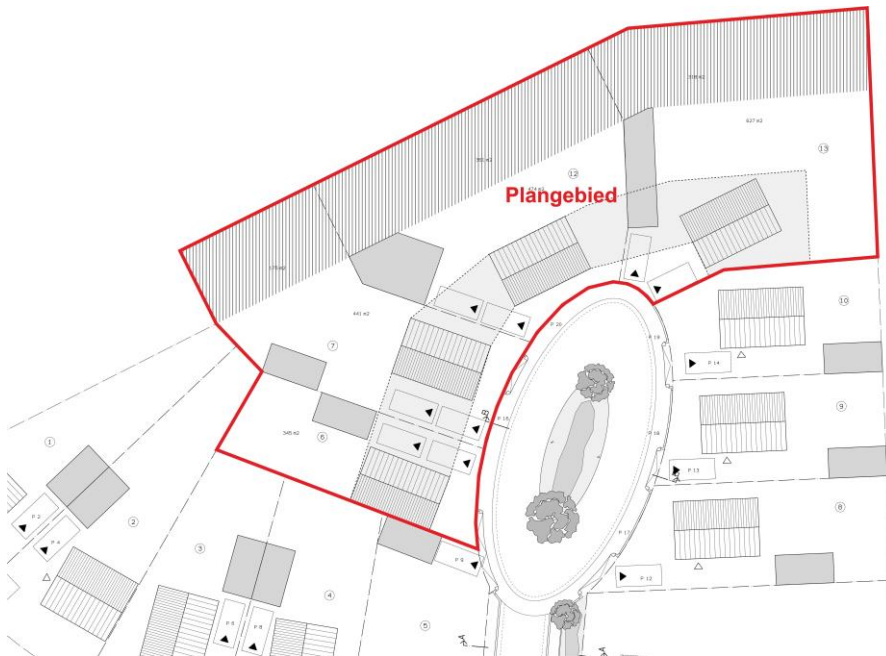
In Peel en Maas is volop ruimte om te wonen, te werken en samen te leven in vitale kernen. De gemeente Peel en Maas vindt het belangrijk om ontwikkelingen te stimuleren en mogelijk te maken. Voor het buitengebied is hiervoor al een visie opgesteld. Voor de kernen en bedrijventerreinen zijn we daar volop mee bezig. In deze zogenaamde 'Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen' gaan de gemeente in op gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de elf dorpen en zeven bedrijventerreinen. De wensen van onze inwoners en ondernemers heeft de gemeente opgehaald in kernbijeenkomsten en bezoeken op de bedrijventerreinen. Vaststelling van de structuurvisie heeft plaatsgevonden op 31 maart 2015.

De ontwikkeling van onderhavige woningbouwlocaties speelt in op de behoefte en wonen en dat wordt in de structuurvisie gestimuleerd. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.5 conclusie

De realisatie van de vier nieuwe woningen in het plangebied is in overeenstemming met het beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4. planbeschrijving



In het plangebied worden vier vrijstaande woningen met bijgebouwen geprojecteerd. De percelen zijn zodanig van opzet dat deze geschikt zijn voor starters, jongeren en doorgroeiers. De mogelijkheid wordt geboden voor zelfbouwers, zodat juist deze doelgroep hier volop kansen krijgt. De verkaveling is een afronding van de reeds gerealiseerde woonbebouwing op de locatie. De (voor)gevellijn sluit dan ook aan op de naastgelegen wooncontouren.

5. haalbaarheid

5.1 inleiding

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

5.2 geluid

Toetsingskader

In onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in vorm van woningen mogelijk gemaakt. Omdat deze gebieden niet zijn gelegen in de zone van een spoorlijn hinder van spoorverkeer niet aan de orde. De invloed van wegverkeerslawaaï en industrielawaai dient wel te worden onderzocht.

Onderzoek

Om de effecten van wegverkeerslawaaï en industrielawaai op de geprojecteerde woningbouw in beeld te brengen zijn akoestische onderzoeken uitgevoerd (akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Woningen Molenstraat-Panhuys te Meijel, d.d. 5-3-2014 Rapportnummer: 214-MMP-wl-v1 en akoestisch onderzoek industrielawaai Banmolen ong. te Meijel d.d. 20-10-2015 rapportnummer 215-MBa-il-v3). Deze onderzoeken zijn als bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen. De berekeningsresultaten zijn getoetst aan de, volgens de Wet geluidhinder (Wgh), geldende grenswaarden. Wanneer de in de Wgh gestelde grenswaarden worden overschreden, dient beoordeeld te worden of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en/of er een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

Daarnaast is bepaald of de nabijgelegen bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering in het kader van de Wabo (Activiteitenbesluit) door de komst van het nieuwbouwplan.

Conclusie

Wegverkeerslawaaï

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, Afdeling 2 "Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones" bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen in binnenstedelijk gebied onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 63 dB mogelijk.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de maximale grenswaarde van 53 dB nergens worden overschreden.

De gecumuleerde geluidsbelasting van alle relevante wegen zonder aftrek volgens artikel 3.4 RMG 2012 is maximaal 51 dB. Aan de hand hiervan kan worden gesteld dat de minimaal vereiste gevelwering in het Bouwbesluit voldoende bescherming biedt tegen het wegverkeerslawaaï.

Geconcludeerd wordt dat de nieuwbouw van de woningen niet wordt belemmerd in het kader van de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

Als gevolg van de aanwezige Fitnessclub My Way (Banmolen 15) in de nabijheid van het plangebied is sprake van een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,T,LT}$) van maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde. Daarmee wordt de toetsingswaarde uit het Activiteitenbesluit niet overschreden.

De normering ten aanzien van het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) wordt ten gevolge van de activiteiten bij de fitnessclub ook niet overschreden.

Geconcludeerd wordt dat de nieuwbouw van de woningen niet wordt belemmerd in het kader van milieu (Activiteitenbesluit).

Voor een lege bedrijfskavel aan de achterzijde van de nieuwe woningen zijn de geluidsniveaus bepaald ten gevolge van een maximale invulling van deze kavel. De kavel is in eigendom van het aangrenzende bedrijf van Mennen Keukens en zij willen de kavel gebruiken als uitbreiding van de produktie-activiteiten op deze locatie. De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus aan de hand van deze maximale bedrijfsactiviteiten bedragen 41, 42 en 39 dB(A) in respectievelijk dag, avond en nacht. De piekniveaus bedragen maximaal 57, 59 en 59 dB(A) in de overeenkomstige etmaalperioden. Dit voldoet ruimschoots aan de normering van het Activiteitenbesluit, dat voor onderhavig bedrijf van toepassing is. De eigenaren van Mennen Keukens zijn akkoord met voornoemd akoestisch onderzoek.

Ook hier kan dus worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen gelden uit oogpunt van industrielawaai

5.3 luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen 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 luchtkwaliteits-eisen 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.

Onderzoek

Onderhavig bestemmingsplan betreft een ruimtelijke ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

De ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 bodem

Toetsingskader

De essentie van bodembeleid is bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater én het voorkomen van risico's voor de gezondheid van mens en dier. Het bodembeleid sluit hiervoor aan op onderstaande algemene uitgangspunten uit de Wet bodembescherming.

Bij een aanvraag omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek en/of een bodemsanering noodzakelijk is om de locatie geschikt te maken.

Onderzoek

In september 2006 is door Geofox-Lexmond bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de totale planlocatie Molenhof, dus ook voor het plangebied waar onderhavig bestemmingsplan op ziet. Dit onderzoek is als separate bijlage toegevoegd aan voorliggend wijzigingsplan. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen beschreven.

Tijdens het zintuiglijk onderzoek zijn in de bovengrond van het noordelijke terreindeel plaatselijk brokken baksteen en bijmengingen met puin aangetroffen. Op één plaats zijn in de ondergrond brokken baksteen en brokken puin aangetroffen. In de moestuin is een boring gestuit op een diepte van 1 m–mv. Vanaf 0,6 m–mv is hier een verhardingslaag aanwezig, bestaande uit brokken baksteen en beton.

In de bovengrond is op één plaats een sterke verontreiniging met zink geconstateerd. Verder zijn hooguit lichte verontreinigingen met zware metalen aangetoond, in zowel de boven- als de ondergrond. Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Gezien de aanwezigheid van een sterke verontreiniging met zink in de bovengrond, is het terrein niet zonder meer geschikt voor

het voorgenomen gebruik. Om dit te kunnen bepalen nader onderzoek uitgevoerd.

Nader bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek is op 23 oktober 2006 door Geofox-Lexmond bv een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage toegevoegd aan voorliggend wijzigingsplan. De bovengrond van het terrein is op één plaats sterk verontreinigd met zink. Het betreft een verontreiniging met een geringe omvang. Deze verontreiniging bevindt zich ten noordoosten van het plangebied, ter plaatse van boorpunt 113, zoals is aangegeven op de situatieschets bij het nader bodemonderzoek. Het boorpunt is niet in onderhavig plangebied gesitueerd. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Gezien de mate en de omvang van de verontreiniging met zink zijn er geen beperkingen aan het gebruik van het terrein. Wel dient de sterke verontreiniging met zink te worden verwijderd zodra het terrein ontwikkeld wordt. Daarnaast wordt geadviseerd om voor het bouwrijp maken de resten baksteen, puin en beton te verwijderen.

Conclusie

De destijds geconstateerde verontreinigingen zijn ten tijde van Molenhof Fase I reeds verwijderd.

5.5 hinderlijke bedrijvigheid

Toetsingskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient volgens de Handreiking Ruimtelijke Plannen van de gemeente beschreven te worden op welke wijze de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is toegepast (editie 2009). In deze VNG-brochure worden richtlijnen gehanteerd die een zekere noodzakelijke afstand tussen (agrarische) bedrijven en woonbebouwing aangeven. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds

de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving.

De richtafstanden zijn niet wettelijk voorgeschreven. De richtafstandenlijsten gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven en zijn geschreven voor nieuwe situaties. Indien bekend is welke activiteiten concreet beoogd worden, dan kan gemotiveerd worden afgeweken van de daadwerkelijke te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Voor bestaande bedrijven geldt allereerst de geldende omgevingsvergunning of de richtlijnen uit de geldende Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

Onderzoek

Ten noorden van Meijel liggen enkele agrarische bedrijven. Deze bedrijven veroorzaken stankhinder, welke vertaald is in hindercirkels. Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan valt niet binnen de individuele stankruimte (cirkel) van deze agrarische bedrijven.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein De Wielen, welke zich bevindt aan de achterzijde van het plangebied.

Op lokale bedrijventerreinen zijn op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan. Op en in de nabijheid van bedrijventerrein 'De Wielen' zijn echter reeds burgerwoningen gelegen. Voor enkele delen, met name aan de zuid(oost- en west)rand van het bedrijventerrein, is derhalve in het betreffende bestemmingsplan 'bedrijf tot en met categorie 2' opgenomen. Hier mogen dus geen bedrijven met een hogere milieucategorie zich vestigen.

Naast het perceel van Fitnessclub My Way aan de Banmolen 15 is een braakliggend bedrijfsperceel gesitueerd. Op het perceel is een categorie 2 bedrijf toegestaan met een hinderafstand van 30 m. Deze afstand ligt over de bouwcontouren van de nieuwe woningen. Daarom is een aanvullend akoestisch onderzoek (zie bijlage bij dit wijzigingsplan) door M&A Milieuadviesbureau (rapportnr. 215-MBa-il-v3, d.d. 20-10-2015) uitgevoerd, waarbij

voor het perceel een maximale mogelijk akoestische invulling is gehanteerd. Hiermee is de geluidsuitstraling naar de omgeving bepaald. Uit de resultaten blijkt dat ruimschoots kan worden voldaan aan een normering voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Conclusie

Op basis van beoordeling volgens de stap 1 van de VNG-publicatie kunnen de volgende conclusies getrokken worden: In de omgeving van het plangebied zijn alleen categorie 2 (of daaraan gelijk te stellen) bedrijven aanwezig. Voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' betekent dit dat de minimale afstand van de perceelsgrens van het dichtstbijzijnde bedrijf tot de grens van een bouwvlak voor een hoofdgebouw binnen de planlocatie niet minder dan 30 meter mag bedragen. De hoofdgebouwen binnen het plangebied worden allemaal op meer dan 30 meter gebouwd van een bedrijfskavel waarop in het betreffende bestemmingsplan 'bedrijf tot en met categorie 2' is toegestaan, behalve voor Banmolen 15 (fitnesscentrum) en Banmolen ong. (lege bedrijfskavel). Voor beide kavels is akoestisch aangetoond dat kan worden aangetoond dat de nieuwe woningen enerzijds geen belemmering zijn voor de bedrijven en anderzijds er kan worden voldaan aan de te stellen geluidnormering.

5.6 externe veiligheid

Toetsingskader

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) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen 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.

Onderzoek

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een lpg-installatie of een lpg-tankstation. Ook is er in de omgeving van de planlocatie geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen (Bevi). Ook liggen in de nabije omgeving van het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.7 kabels en leidingen

In de kern Meijel bevinden zich in geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

5.8 ecologie

Toetsingskader

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door

effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

Onderzoek

Voor het plangebied is een quick scan flora en fauna uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau (nr. 215-Mmo-nw-v1, d.d. 14 augustus 2015). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen te beschermen natuurwaarden op de locatie zijn aangetroffen. De bouw van vier nieuwe woningen zal geen relevante invloed hebben op de natuurwaarden in zijn algemeenheid.

Conclusie

De natuurwaarden in het gebied geven geen belemmeringen voor de bouw van de nieuwe woningen.

5.9 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.

Onderzoek

Van september 2006 tot januari 2007 is door Geofox-Lexmond bv een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd voor de betreffende locatie. Dit onderzoek inclusief de waterparagraaf is als separate bijlage toegevoegd aan deze toelichting. In de waterparagraaf is vermeld wat de huidige situatie van het plangebied is met betrekking tot de waterhuishouding. Voor de realisatie van de ontwikkeling is gekeken naar de (on)mogelijkheden met betrekking tot de verwerking van hemelwater en de kans op (grond)wateroverlast. Tot slot is een voorstel gedaan voor de waterhuishoudkundige invulling van het plan. Bij het ontwerp voor de nieuwe inrichting van het plangebied is het waterhuishoudkundig onderzoek in acht genomen.

Ten aanzien van de geplande inrichting van het hemelwatersysteem heeft, ten opzichte van de uitgangssituatie in 2006 een wijziging plaatsgevonden. Volgens de gewijzigde stedenbouwkundige inrichting zal de berging en infiltratie van het hemelwater dat op inritten en in het openbaar gebied (toegangsweg en parkeerplaatsen) valt nu plaatsvinden door middel van een wadi met lavapakket. Het hemelwater dat op de overige verharde oppervlakken valt (daken, verharde gedeelten van erven) wordt op eigen perceel in de bodem geïnfiltreerd. Daarnaast zullen ten opzichte van het oorspronkelijke plan in onderhavig plan 4 woningen extra worden ontwikkeld in het noorden van de locatie.

In april 2011 is op basis van bovenstaande gewijzigde uitgangspunten een addendum bij de rapportage van 2006 opgesteld. Dit addendum is als bijlage toegevoegd.

Doel van dit addendum is om aan te tonen dat, ook met de wijziging van de inrichting van het hemelwatersysteem, nog voldaan wordt aan de eisen en randvoorwaarden van het waterschap en de gemeente zoals vastgelegd in het waterhuishoudkundig onderzoek van 2006.

Conclusie

De gewijzigde uitgangspunten hebben niet geleid tot een noodzakelijke aanpassing van het waterhuishoudkundig plan. Met de in de stedenbouwkundige inrichting opgenomen maatregelen wordt voldaan aan de gestelde eisen.

5.10 archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Bij plannen voor in- en uitbreiding (woningbouw, bedrijventerreinen en dergelijke) of vervangende nieuwbouw dient men rekening te houden met archeologische waarden en cultuurhistorie. Gezien het feit dat Meijel op de scheiding van Noord-Brabant en Limburg ligt, zijn hiervoor de cultuurhistorische waardenkaarten van beide provincies geraadpleegd.

Onderzoek

Archeologie

De planlocatie bevindt zich op gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Meijel lag op de enige begaanbare route door de Peel, naar alle waarschijnlijkheid ook al in de Romeinse tijd. Uit geschriften uit 1325 en 1365 blijkt dat het belangrijkste gebied van Meijel tegen de grens met Deurne lag, ter hoogte van de Sint Wilbersput. De Sint Wilbersput ligt ten noorden en op korte afstand van de planlocatie. Ten noorden van Meijel hebben de gronden een middelhoge tot hoge archeologische waarde. Ten oosten van de planlocatie ligt op korte afstand de grens met gronden die een lagere archeologische verwachtingswaarde hebben.

Cultuurhistorie

De planlocatie ligt aan de Molenstraat, die al bestond voor 1806. De gronden rondom de Molenstraat zijn enkeerdgronden, gronden die door eeuwenlange (plaggen)bemesting en beploeging zijn opgehoogd. Deze gronden liggen in de buurt van de woonbebouwing en vormen als het ware een rug in het landschap. Een bijkomend voordeel is dat door de ophoging

eventuele archeologische resten behoed zijn gebleven voor de moderne landbouwmachines.

Ten noordwesten van Meijel ligt het natuurpark de Groote Peel. Dit natuurpark heeft een hoge geografische waarde. De landbouwgronden ten noordoosten van Meijel hebben een redelijk hoge historische geografie. Deze gronden hebben een blokverkaveling waarbij de percelen zijn omgeven door sloten. Deze ontginningen hebben plaatsgevonden in den periode 1928 en 1941.

Ter hoogte van de planlocatie liggen geen monumenten. Het dichtstbijzijnde cultuurhistorisch element is de kapel die ten noordwesten van de planlocatie ligt.

Onderzoek

Uit Archeologisch vooronderzoek (als separate bijlage toegevoegd), verricht door Bilan d.d. 29 augustus 2006, is gebleken dat in het plangebied een cultuurdek aanwezig is met een minimale dikte van 60 cm. De onderste lagen van dit cultuurdek bleken lichter van kleur en minder humeus te zijn waardoor de A-horizont een typische profielopbouw vertoont van een esdek. De aanwezigheid van een esdek heeft gunstige bewaaromstandigheden gecreëerd voor het onderliggende bodemarchief en dus mogelijke archeologische waarden. In de helft van de boringen bleek nog een intact podzolprofiel bewaard gebleven. Op basis van het vooronderzoek bleef voor het plangebied een hoge archeologische verwachting bestaan. Op basis van deze resultaten en bevindingen werd vervolgonderzoek door middel van proefsleuven aanbevolen.

Op 10 augustus 2007 is door Bilan een rapportage uitgebracht van het 'inventariserend veldonderzoek (IVO) waarderende fase door middel van proefsleuven' ten behoeve van het wijzigingsplan aan de Molenstraat 72 in de gemeente Meijel (Limburg). Dit onderzoek is als separate bijlage toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan.

Tijdens het veldonderzoek werden vier proefsleuven aangelegd met een totale oppervlakte van ongeveer 420 m². Er werden

slechts twee sporen aangetroffen. Het betrof verkleuringen in de vorm van een noordwest-zuidoost georiënteerde greppel en een natuurlijke verstoring. Bij de aanleg van de vlakken en het couperen van de sporen werden slechts enkele vondsten aangetroffen, die bestonden uit fragmenten bouw materiaal en aardewerk.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek werden geen behoudswaardige archeologische resten aangetroffen. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt aan het plangebied een lage archeologische verwachting toegekend en geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Er dient opgemerkt te worden dat de aanwezigheid van archeologische resten of sporen op basis van het uitgevoerde onderzoek nooit geheel kan worden uitgesloten.

Indien tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dient men, conform de Monumentenwet, hiervan binnen drie dagen melding te maken.

De rapportage is beoordeeld door provincie Limburg en deze heeft haar goedkeuring gegeven.

Conclusie

Gezien de onderzoeken die zijn gedaan in het kader van het 'wijzigingsplan bouw 8 woningen Molenstraat 72 Meijel' zijn op het gebied van archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen te verwachten voor de ontwikkeling van onderhavige woningbouwlocatie.

Verder zijn in het ontwerp bestemmingsplan Kern Meijel voor het plangebied geen archeologische waarden toegekend (vrijgegeven) naar aanleiding van voornoemde onderzoeken.

5.11 wegenstructuur en parkeren

De planlocatie is alleen bereikbaar via de Molenstraat. De woningen worden ontsloten via het binnenterrein, waarvoor de infrastructuur reeds is aangelegd.

De parkeerbehoefte voor de bewoners wordt afgewikkeld op het eigen erf door realisatie van minimaal twee parkeerplaatsen per perceel. Extra behoefte aan bezoekersparkeren wordt geregeld op het binnenterrein. Geparkeerde auto's worden zoveel mogelijk uit het zicht van de Molenstraat onttrokken.

De toe te voegen woningen zodat het bestaande verkeersnetwerk nauwelijks extra wordt belast.

5.12 conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken dat geen van de belichte omgevingsaspecten een belemmering vormt voor de ontwikkeling van het bouwplan Molenhof, fase II.

6. juridische aspecten

6.1 planstukken

Dit wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 'Molenhof, fase II, Meijel' is vervat in een verbeelding (bestaande uit 1 analoog kaartblad), regels en toelichting.

6.2 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 per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte en het toegestane aantal wooneenheden.

6.3 toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), de Handreiking Ruimtelijke plannen gemeente Peel en Maas en de Standaardregels bestemmingsplannen kernen (mei 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.

6.3.1 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.

6.3.2 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

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

algemene regels

In artikel 4, 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 artikel 5 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en een regeling over bestaande maten en afstanden opgenomen.

In de Algemene gebruiksregels (artikel 6) is een algemeen gebruiksverbod opgenomen en is het strijdig gebruik benoemd.

In artikel 8 van de planregels zijn 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.

6.3.3 overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 10) 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 11) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. uitvoerbaarheid

7.1 economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Hierdoor kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

8. overleg en inspraak

Voordat het plan op grond van artikel 3.6 lid 1a Wro in procedure wordt gebracht, wordt het ontwerpplan ter advies aan verschillende instanties aangeboden. De resultaten van het overleg worden in onderstaande paragraaf opgenomen. Ook wordt het dan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd, waarbij iedereen een zienswijze kan geven. Nadat eventueel ingediende zienswijzen zijn verwerkt, wordt het plan door het college vastgesteld. Wanneer het wijzigingsplan is vastgesteld, ligt dat plan bij de Raad van State ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van beroep en/of voorlopige voorziening. Indien geen beroep en verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het wijzigingsplan daags na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk en treedt het ook in werking. Indien wel beroep wordt ingediend, dan kan het plan pas onherroepelijk worden na een gerechtelijke uitspraak in de hoofdzaak. Indien naast beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, schorst dat de inwerkingtreding van het plan, in elk geval totdat door de rechter op het verzoek is beslist.