REPARATIE NOORDELIJKE KAVELS STARTEBOS FASE 3 IN MEIJEL

TOELICHTING

Opdrachtgever:	Aannemersbedrijf Jongen-Meulen B.V.
Projectnr:	PMA040/MKL
Datum:	24 mei 2018

REPARATIE NOORDELIJKE KAVELS STARTEBOS FASE 3 IN MEIJEL

TOELICHTING

Opdrachtgever:	Aannemersbedrijf Jongen-Meulen B.V.
Projectnr:	PMA040/MKL
Rapportnr:	Geef rapportnummer.
Status:	Vastgesteld
Datum:	24 mei 2018

Opsteller:
Annelien Venema

Verificatie:
Richard van den Boogaard

Validatie:
Peter Geerts

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

ISO 9001 BUREAU VERITAS Certification

© 2014 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

kragten

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Doel 8
1.3 Plangebied en begrenzing 8
1.4 Vigerend bestemmingsplan 8
1.5 Leeswijzer 9

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE 11

3 PLANBESCHRIJVING 13
3.1 Doelstelling en uitgangspunten 13
3.2 Toekomstige situatie 13

4 BELEIDSKADER 15
4.1 Inleiding 15
4.2 Rijksbeleid 15
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 15
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijk ordening 15
4.2.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening(Rarro) 15
4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 15
4.2.5 Nationaal Waterplan 16
4.2.6 Duurzaam waterbeheer 21ste eeuw 16
4.2.7 Waterwet 2009 16
4.3 Provinciaal beleid 16
4.3.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014 16
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 17
4.3.3 Beleidsregels Limburgs Kwaliteitsmenu 17
4.4 Regionaal beleid 17
4.4.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 17
4.5 Gemeentelijk beleid Peel en Maas 18
4.5.1 Toekomst in beeld; perspectieven voor Peel en Maas 18
4.5.2 Archeologiebeleid Peel en Maas 18
4.5.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit 18
4.5.4 Evenementenvisie 18
4.5.5 Beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten en woonurgente groepen 18
4.5.6 Prostitutie en seksinrichtingen 18
4.5.7 Structuurvisie Meijel 18
4.5.8 Structuurvisie 'Kernen en bedrijventerreinen' 18

5 UITVOERINGSASPECTEN 19
5.1 Inleiding 19
5.2 Milieu 19
5.2.1 Geluid 19
5.2.2 Luchtkwaliteit 19
5.2.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit 19
5.2.4 Milieu-invloed bedrijvigheid 19
5.2.5 Externe veiligheid 19
5.3 Kabels en leidingen 19
5.4 Geurhinder en veehouderijen 20
5.5 Ecologie 20
5.6 Waterhuishouding 20
5.7 Archeologie en cultuurhistorie 21

5.8 Verkeer en parkeren 21
5.8.1 Infrastructuur en ontsluiting....21

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 23
6.1 Algemeen....23
6.2 Verbeelding....23
6.3 Planregels....23

7 UITVOERBAARHEID.... 25
7.1 Economische uitvoerbaarheid 25

AFBEELDINGEN

Afbeelding 1 Luchtfoto omgeving Startebos met begrenzing van het plangebied 7
Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 9
Afbeelding 3 Uitsnede van het stedenbouwkundigplan 13

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op basis van in het verleden gemaakte afspraken c.q. gesloten overeenkomsten is op het terrein van de voormalige camping Startebos woningbouw gerealiseerd. Fase I van dit woningbouwplan is inmiddels afgerond en fase II is bijna afgerond. Onderstaande afbeelding geeft het gebied Startebos fase 3 (rode lijn) weer en de begrenzing van het plangebied (gele lijn) voor dit wijzigingsplan.

Afbeelding 1 Luchtfoto omgeving Startebos met ligging plangebied in geel

In het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om het nieuwe stedenbouwkundig plan te realiseren. Het stedenbouwkundig plan is op onderdelen aangepast. Het is wenselijk de groenzone aan de noordzijde van het plan te vergroten. Ook moet een uitgegroeide boom in het noordelijk deel van het plan behouden blijven. Dit mede in verband met de feitelijke situering ter plaatse en het daar bestaande talud met groen. Daarvoor worden enkele kavels in het noordelijke deel verdiept zodat de groenstrook aan de achterzijde ruimer wordt. Daarnaast worden er van vijf kavels vier gemaakt. In het oorspronkelijke plan voor Startebos fase 3 is uitgegaan van kavels met een diepte van circa 35 meter. De wens is om deze te vergroten en te verdiepen tot circa 50 meter zodat de achtergelegen groenstrook ruimer wordt. In het huidige bestemmingsplan is daar voor een gedeelte echter een weg gepland, als deel van de hoofdwegenstructuur. Deze weg heeft de bestemming 'Verkeer'. Het bestemmingsplan Startebos fase 3 biedt de mogelijkheid om, onder voorwaarden, de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in 'Woongebied' (artikel 3.4.1). Van deze mogelijkheid wordt door middel van dit wijzigingsplan gebruik gemaakt. De oorspronkelijk geplande weg wordt meer zuidelijk aangelegd, binnen de bestemming 'Woongebied'. Deze bestemming laat de aanleg van wegen en paden rechtstreeks toe.

Voorliggend wijzigingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor deze bestemmingsplanwijziging.

1.2 Doel

Door het vaststellen van het voorliggend wijzigingsplan wordt de realisatie van het stedenbouwkundigplan voor Startebos fase 3 in Meijel juridisch mogelijk gemaakt en verankerd.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat in een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels dienen te worden gesteld ten aanzien van het (be)bouwen en gebruiken van gronden en opstallen.

Om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen moet in de toelichting bij een bestemmingsplan een zogeheten ruimtelijke onderbouwing van het voornemen worden opgenomen.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aan de hand van een omschrijving van het voornemen/het project aangetoond dat het plan past binnen z'n omgeving en binnen het vigerend beleid van de verschillende overheidsniveaus. Daarnaast moet worden aangetoond dat aan de planologische en milieutechnische randvoorwaarden wordt voldaan. Tot slot moet de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Voorliggende rapportage biedt de ruimtelijke onderbouwing voor het beoogde project en vormt daarmee de toelichting bij het bestemmingsplan.

1.3 Plangebied en begrenzing

Het plangebied is gelegen direct ten noordoosten van de kern Meijel op het voormalige recreatieterrein Startebos. Aannemersbedrijf Jongen-Meulen realiseert op het voormalige recreatieterrein, in samenwerking met de gemeente Peel en Maas, ongeveer tweehonderd woningen in drie fasen. Het onderhavige plan ligt in fase 3 waarvoor op 15 september 2015 een bestemmingsplan is vastgesteld.

Het plangebied grenst in oostelijke richting aan de in ontwikkeling zijnde fase 2 van het woningbouwplan Startebos in Meijel. In zuidelijke richting is de woonwijk Starteveld gelegen. In westelijke richting bevindt zich de huidige, deels agrarische woonbebouwing van de kern Meijel en in noordelijke richting is het bos- en natuurgebied Startebos gelegen.

Vanaf de noordzijde wordt het plangebied globaal begrensd door de zandweg Starteweg en het noordelijk hiervan gelegen bosgebied. De oostelijke plangrens wordt bepaald door de nieuwe woonbebouwing van fase 2 aan de weg Venakker. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de gronden gelegen ten noorden van de Startebosweg en de westelijke plangrens is bepaald door de bestaande perceelgrenzen van de woningen en agrarische gronden aan de Molenbaan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Op 15 september 2015 is het vigerende bestemmingsplan 'Startebos fase 3 Meijel' vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Peel en Maas. In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Woongebied" en "Verkeer".

De gronden die zijn aangeduid met de bestemming "Woongebied" zijn onder andere bestemd voor:
- Wonen, met daarbij behorende tuinen en erven
- Wegen en paden met inachtneming van voorgeschreven profielen
- Verblijfsgebied
- Groenvoorzieningen
- Water en waterlopen
- Bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden van groenstructuren en waterberging ter plaatse van de functieaanduidingen "groen" en "waterberging"

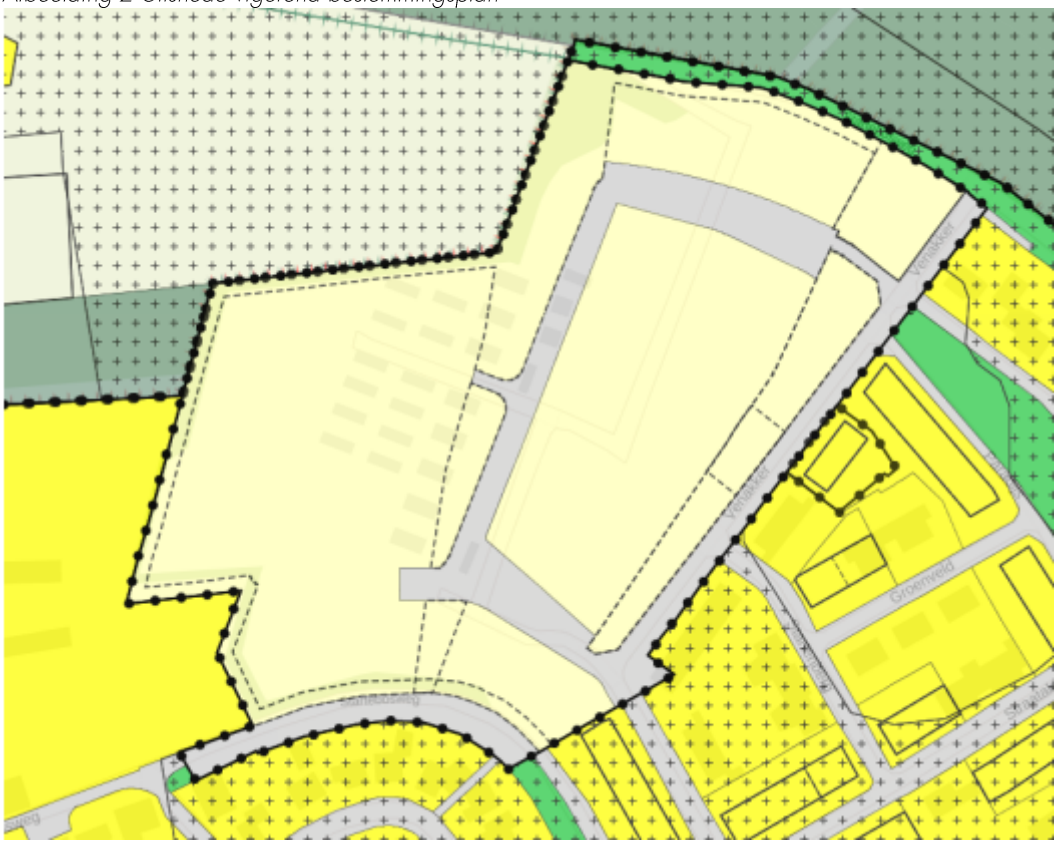
Het herziene stedenbouwkundige plan omvat het verplaatsen van de noordelijke weg in Startebos Fase 3 in zuidelijke richting. Hiervoor is het wenselijk dat de bestemming 'verkeer' wordt aangepast naar de bestemming 'woongebied'. Artikel 3.4.1 van het vigerende bestemmingsplan maakt het mogelijk om de bestemming 'verkeer' te wijzigen in de bestemming 'woongebied' mits dit ten behoeve is van de aan de bestemming 'verkeer' grenzende tuin. Deze wijziging is mogelijk indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De effecten op de omgeving niet zullen toenemen
- Uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik
- De effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht
- Bij de wijziging in de bestemming 'woongebied' voldaan wordt aan artikel 4 (woongebied)

In hoofdstuk vijf van dit wijzigingsplan is een samenvatting gegeven van alle relevante onderzoeken voor dit wijzigingsplan. Hieruit blijkt dat de voorgenomen wijziging voldoet aan de genoemde voorwaarden onder artikel 3.4.1 van het vigerende bestemmingsplan.

Een deel van het vigerende bestemmingsplan 'Startebos fase 3 te Meijel' wordt met voorliggend wijzigingsplan gewijzigd.

Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan



1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 is een uitgebreide omschrijving van de voorgenomen ingreep opgenomen. De omvang, inhoud, verschijningsvorm en technische details van het project worden behandeld, alsmede het nut en de noodzaak ervan. In hoofdstuk 4 wordt het vigerend beleid behandeld. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de milieukundige en planologische (sectorale) aspecten en verantwoordt (al dan niet met behulp van uitgevoerde onderzoeken) de voorgenomen ingreep. Voor het vigerende bestemmingsplan zijn de verschillende aspecten getoetst. In dit wijzigingsplan is gekeken of dit nog actueel is. Hoofdstuk 6 behandelt het juridisch kader. Hier wordt ingegaan op de wijze van bestemmen in de planregels. De toelichting wordt afgesloten met een hoofdstuk waarin de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen worden beargumenteerd.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

De west- en noordzijde van het plangebied zijn begroeid met bomen en markeren de overgang naar het buitengebied van het Startebos. Direct in de oostelijke richting is de woonbebouwing van Startebos fase 2.

In het vigerende bestemmingsplan beslaat de bestemming "Woongebied" het grootste gedeelte van het plangebied Startebos fase 3. Daarnaast is ook de bestemming "Verkeer" aan het gebied toegekend. Het voorliggende wijzigingsplan betreft een deel van het bestemmingsplan 'Startebos fase 3'.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Doelstelling en uitgangspunten

Het vigerende bestemmingsplan kent een ontwikkelingsgericht karakter dat gefaseerd uitvoering geeft aan de woningbouw in het woongebied Startebos fase 3. De uitgangspunten zoals beschreven in het vigerende bestemmingsplan blijven gehandhaafd:

- Uniformiteit: aansluitend bij de planregels voor de woonkernen in de gemeente
- Digitaal raadpleegbaar: conform wettelijke eisen en gebruiksvriendelijk
- Flexibel: zo veel mogelijk vrijheid voor de inwoners/ bedrijven, met zo min mogelijk procedures (vermijden van afwijkingen en dergelijke).

3.2 Toekomstige situatie

Het vigerende bestemmingsplan fase 3 van Startebos in Meijel biedt ruimte voor 60 woningen. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in het aanpassen van de kavels aan de noordzijde van Startebos fase 3 in Meijel door de noordelijke bestemming 'verkeer' te wijzigen in 'woongebied'. Ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan zijn de volgende afwijkingen in het onderhavige wijzigingsplan van toepassing:

- De noordelijke weg van de grote lus door het plangebied is iets verschoven in zuidelijke richting waardoor de kavels ten noorden van deze weg groter worden.
- De bestemming 'verkeer' voor de noordelijke weg wordt gewijzigd in 'woongebied'.

Het stedenbouwkundig plan is wat aangepast. Deze aanpassingen passen binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan hoeft niet te worden aangepast.

Afbeelding 3 Uitsnede van het stedenbouwkundigplan

4 BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

In het bestemmingsplan 'Startebos fase 3 Meijel' is in de toelichting een beschrijving opgenomen van het geldende beleid en is het bestemmingsplan getoetst aan de relevante beleidsregels. Omdat het bestemmingsplan 'Startebos fase 3 Meijel' recentelijk, in september 2015, is vastgesteld, is in dit wijzigingsplan enkel een geactualiseerde beschrijving van het relevante beleid opgenomen.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012.

Het aangepaste stedenbouwkundig plan voor Startebos fase 3 te Meijel volstaat binnen de SVIR. Er zijn geen significante afwijkingen op dit gebied ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijk ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuursregels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1oktober 2012.

Op dit wijzigingsplan en het vigerende bestemmingsplan zijn geen van deze nationale belangen van toepassing.

4.2.3 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 EHS-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Dit wijzigingsplan kent geen significante afwijkingen op dit gebied ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft het Rijk de ruimtelijke belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de (voormalige) planologische kernbeslissingen (pkb) geborgd in regelgeving.

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is de zogeheten "Ladder voor Duurzame Verstedelijking" opgenomen.

Deze Ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door woon-werkverkeer.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Onder een stedelijke ontwikkeling verstaat het Bro het volgende: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

De Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen in het vigerende bestemmingsplan. Het wijzigingsplan voorziet geen toename in het aantal woningen of andere bebouwing. Dit houdt in dat de Ladder voor duurzame verstedelijking voor dit wijzigingsplan niet van toepassing is.

4.2.5 Nationaal Waterplan

In het vigerende bestemmingsplan zijn de geplande ontwikkelingen aan het Nationaal Waterplan getoetst. Er zijn geen specifieke wateraspecten in het geding in het plangebied. Het wijzigingsplan kent geen significante afwijkingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan op dit gebied.

4.2.6 Duurzaam waterbeheer 21ste eeuw

In het huidige bestemmingsplan is de aansluiting van het plangebied en de uitgangspunten van 'duurzaam waterbeheer in de 21ste eeuw' gecontroleerd. Hier is geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkelingen aansluiten bij de uitgangspunten van 'duurzaam waterbeheer in de 21ste eeuw'. Het wijzigingsplan kent geen significante afwijkingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

4.2.7 Waterwet 2009

Uit de kaarten behorende bij de Beleidslijn grote rivieren, blijkt dat het plangebied geheel gelegen is buiten het deel van de Maas waarop het 'Waterstaatkundig beheer' van toepassing is. Ook maken de gronden geen deel uit van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken. Binnen deze gebieden gelden geen beperkingen ten aanzien van gebruik en bebouwing in het rivierbed van de Maas. Op grond van de Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling is er derhalve geen sprake van vergunningsplichtige activiteiten. Deze regelgeving vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Het wijzigingsplan kent geen significante afwijkingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg als onderdeel van een integrale omgevingsvisie het POL 2014 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld. In dit op 16 januari 2015 in werking getreden POL is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

De geplande ontwikkelingen in het plangebied zijn voor het vigerende bestemmingsplan getoetst aan het POL 2014. Het wijzigingsplan kent geen significante afwijkingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014) is op 12 december 2014 door Provinciale Staten van de provincie Limburg vastgesteld. Het POL 2014 is vervolgens op 16 januari 2015 in werking getreden.

Het wijzigingsplan kent geen significante wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het vaststellen van dit wijzigingsplan past in de omgevingsverordening Limburg 2014.

4.3.3 Beleidsregels Limburgs Kwaliteitsmenu

In januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgesteld. Doel van het LKM is om ontwikkelingen in het buitengebied die een inbreuk op de waarden van het buitengebied betekenen te compenseren met een kwaliteitsverbetering die ten goede komt aan hetzelfde buitengebied, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied wordt verhoogd.

Het plangebied ligt niet in het buitengebied, maar volledig binnen (overig) bebouwd gebied. Het LKM is daardoor niet van toepassing op dit plan.

Het plangebied wordt wel landschappelijk op een goede manier ingepast en er worden voorzieningen getroffen voor de afkoppeling van hemelwater (infiltratie of retentie). In paragraaf 5.6 van het vigerende bestemmingsplan is aangegeven welke voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

Op 5 april 2016 is de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg vastgesteld. Met deze structuurvisie geven de betrokken gemeenten en de provincie Limburg sturing aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie biedt daarnaast ook een basis voor het maken van bestuursafspraken.

De regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg krijgt de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 4 Wet ruimtelijke ordening. Daarmee heeft deze visie een juridische status met een zelfbindend karakter.

Voor deze regionale structuurvisie zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd. Deze pijlers vormen de kern van de regionale structuurvisie:

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

Voorliggend wijzigingsplan voorziet niet in een toename van het aantal woningen. Enkel in het verplaatsen van de noordelijke weg en het vergroten van de noordelijke kavels. De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg heeft hierdoor geen gevolgen voor het plangebied. De regionale Structuurvisie wordt uitgewerkt in een lokale woonvisie. Voorliggend wijzigingsplan past binnen de daarin op te nemen uitgangspunten.

4.5 Gemeentelijk beleid Peel en Maas

4.5.1 Toekomst in beeld; perspectieven voor Peel en Maas

In het kader van de fusie van de gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel, is op 17 september 2008 de gezamenlijke perspectievennota 'Toekomst in beeld, perspectieven voor Peel en Maas' vastgesteld. In deze nota wordt aangegeven dat Peel en Maas een bepalende economische speler is, profiterend van de kleinschalige en gevarieerde structuur als plattelandsgemeente. De kenmerken van de omgeving en de inwoners, de ligging in de Regio Venlo en de nabijheid van de Technologische Top Regio Zuid Oost Nederland vormen de basis voor een zeer aantrekkelijk woon-, werk- en leefmilieu.

Het huidige bestemmingsplan voldoet aan de woongerelateerde thema's uit de perspectievennota. Het wijzigingsplan ken geen significante wijzigingen op dit gebied ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

4.5.2 Archeologiebeleid Peel en Maas

In het vigerende bestemmingsplan is rekening gehouden met het gemeentelijk archeologiebeleid. Het onderhavige wijzigingsplan kent geen significante wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

4.5.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

In het plangebied bevinden zich geen beschermde beeldbepalende dorpsgezichten. Wel is voor dit gebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld en door de raad vastgesteld. De essenties van het beeldkwaliteitsplan zijn hetzelfde gebleven.

4.5.4 Evenementenvisie

Het evenementenbeleid is begin 2012 vastgesteld en in opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Het wijzigingsplan kent geen significante wijzigingen op dit gebied ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

4.5.5 Beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten en woonurgente groepen

Huisvesting voor woonurgente groepen in reguliere woningen is rechtstreeks mogelijk gemaakt in het vigerende bestemmingsplan. Voor kamerverhuur in woningen voor individuen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Op dit gebied kent het wijzigingsplan geen significante afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

4.5.6 Prostitutie en seksinrichtingen

In het vigerende bestemmingsplan zijn in de algemene gebruiksregels seksinrichtingen (of een daarmee vergelijkbaar bedrijf) als strijdig gebruik aangewezen. Het onderhavige wijzigingsplan kent geen significante afwijkingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan op dit gebied.

4.5.7 Structuurvisie Meijel

In de Structuurvisie Meijel, die door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Meijel is vastgesteld op 10 april 2006, wordt een integrale visie gegeven op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de voormalige gemeente Meijel voor de periode tot circa 2020. Het onderhavige wijzigingsplan kent geen significante afwijkingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan op dit gebied.

4.5.8 Structuurvisie 'Kernen en bedrijventerreinen'

Op 31 maart 2015 is de Structuurvisie 'Kernen en bedrijventerreinen' vastgesteld door de raad. De structuurvisie bevat het beleid voor de bebouwde kom van alle elf kernen en de bedrijventerreinen in Peel en Maas, met uitzondering van Klavertje 4. Het vigerende bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat in de structuurvisie reeds is aangeduid als nieuw woongebied. Aan de gewenste geleidelijke overgang naar het buitengebied wordt invulling gegeven door bestaande en nieuwe groenstructuren zodanig in te richten dat deze aansluiten op het aansluitende bosgebied aan de noordzijde. Het onderhavige wijzigingsplan kent geen significante afwijkingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan op dit gebied.

5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

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

5.2 Milieu

5.2.1 Geluid

Het vigerende bestemmingsplan is gelet op de akoestische aspecten (wegverkeer, railverkeer en industrie) niet bezwaarlijk uit een oogpunt van geluid en ook overigens is in het kader van een goede ruimtelijke ordening te verwachten dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Het onderhavige wijzigingsplan kent geen significante afwijkingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan op dit gebied.

5.2.2 Luchtkwaliteit

Voor het vigerende bestemmingsplan is geconcludeerd dat het plan niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteit. Het aantal woningen in voorliggende wijzigingsplan neemt niet toe. Wel neemt de omvang van de noordelijke kavels toe. Het onderhavige wijzigingsplan kent doordoor geen significante afwijkingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan op dit gebied.

5.2.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Voor het vigerende bestemmingsplan is bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Dit betekent dat er geen saneringsplicht is. Er bestaan geen belemmeringen voor de bouwplannen. Uitzondering op deze conclusie vormt het gestelde over de grondwallen/depots en het parkeerterrein/weggetje naar het parkeerterrein. Verder wordt er afgeraden om het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing van consumptiegewassen of proceswater. Het onderhavige wijzigingsplan kent geen significante afwijkingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan op dit gebied.

5.2.4 Milieu-invloed bedrijvigheid

In het huidige bestemmingsplan is geconcludeerd dat de te bouwen woningen geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoerings- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven en gelet op de afstand tot nabijgelegen bedrijven is in de te bouwen woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het onderhavige wijzigingsplan kent geen significante afwijkingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan op dit gebied.

5.2.5 Externe veiligheid

De voorgenomen ontwikkeling zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan kent geen belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid. Het onderhavige wijzigingsplan kent geen significante afwijkingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan op dit gebied.

5.3 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

5.4 Geurhinder en veehouderijen

Uit de vastgestelde Structuurvisie Intensieve veehouderij en glastuinbouw buitengebied gemeente Peel en Maas (d.d. 7 december 2011) blijkt dat in het kernrandgebied van Meijel enkele intensieve veehouderijen aanwezig zijn, met name ten noorden en zuiden van de kern. In de omgeving van het plangebied is geen sprake van intensieve veehouderijen. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen een (indicatieve) geurhindercontour van 3 OUe/m³. Een nadere toetsing aan het geurbeleid, dan wel nader onderzoek hiernaar in het kader van onderhavige ontwikkeling is dan ook niet nodig.

5.5 Ecologie

In augustus 2013 heeft er een natuuronderzoek plaatsgevonden voor het vigerende bestemmingsplan. Bij de uitvoering van het onderzoek is uitgegaan van de op dat moment beschikbare verkavelingsvarianten. Deze zijn inmiddels -vanwege het wijzigingsplan- achterhaald. In het herziene inrichtingsplan is rekening gehouden met de aanbevelingen uit het natuuronderzoek en is ingezet op behoud van de waardevolle groenstructuren in het plangebied. Voor vleermuizen, eekhoorns en roofvogels geschikte verblijfplaatsen blijven hierdoor behouden. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering in het kader van onderhavig bestemmingsplan, aangezien:

1. In het inrichtings- en verkavelingsplan de bestaande boomstructuren zijn ingepast en dus gehandhaafd blijven.
2. Gekozen is voor een ontsluitingsvariant waarbij geen gebruik wordt gemaakt van het bestaande bospad ten noorden van het plangebied.
3. Werkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen.

5.6 Waterhuishouding

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. Vernieuwing in het provinciaal waterbeheer wordt gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedsbenadering, een brongerichte aanpak, het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen. Vertaling van het landelijk en provinciaal beleid naar gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen het volgende in: binnen nieuwe in- en uitbreidingsgebieden moet 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater worden omgegaan. Het principe van vasthouden, bergen en afvoeren van hemelwater is hierbij van groot belang.

Wat betreft het bodem- en grondwater, het oppervlaktewater, het ecosysteem, het afvalwater en het hemelwater zijn er geen significante afwijkingen in dit wijzigingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het te verharden oppervlak neemt niet toe in dit wijzigingsplan, omdat het wijzigingsplan uitsluitend voorziet in een vergroting van de noordelijke kavels. De bebouwingsregels voor woningen worden uit het huidige plan overgenomen. Ook worden de wegprofielen overgenomen waardoor de te verplaatsen weg een gelijke afmeting behoudt.

Het vigerende bestemmingsplan is als concept in het kader van het vooroverleg aan het waterschap Peel en Maasvallei voorgelegd. Het waterschap adviseert een nadere uitwerking van de locatie en dimensionering. Die nadere uitwerking heeft plaatsgevonden in de notitie rioolsysteem en waterberging. Naast het voorkomen van gebruik van uitloogbare materialen worden strooizout en chemische bestrijdingsmiddelen niet of nauwelijks gebruikt. Het infiltratieonderzoek en de notitie rioolsysteem en waterberging zijn als afzonderlijke bijlage bij het vigerende bestemmingsplan raadpleegbaar. Het wijzigingsplan kent geen significante afwijkingen op dit gebied ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Op 28 april 2014 is het archeologisch onderzoeksrapport in opdracht van de gemeente beoordeeld door ArchAeO B.V., Archeologische Advisering en Ondersteuning. In die beoordeling wordt geadviseerd om het gehele plangebied vrij te geven. Het rapport kan daarmee als definitief worden beschouwd. Er is daarom geen dubbelbestemming 'Waarde archeologie' toegevoegd aan het vigerende bestemmingsplan. Het wijzigingsplan kent geen afwijkingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan op dit gebied.

Voor het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische of monumentale elementen of panden aangewezen. In het onderhavige wijzigingsplan hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

5.8 Verkeer en parkeren

5.8.1 Infrastructuur en ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied fase 3 Startebos vindt plaats via de bestaande wegenstructuur die wordt gevormd door de weg Langveld. Van hieruit kunnen via onder andere Zonnedauw-Kurversweg de eerder genoemde doorgaande wegen door de kern bereikt worden. Voor het vigerende bestemmingsplan is geconcludeerd dat er voor de afwikkeling van het verkeer vanuit Startebos geen extra ontsluitingsweg noodzakelijk is.

In de bouwregels van de bestemming 'Woongebied' is vastgelegd dat bij de bouw van woningen in het plangebied voldaan moet worden aan de landelijke parkeernorm (geldende CROW-publicatie Parkeerkencijfers - Basis voor een parkeernormering). In het vigerende bestemmingsplan wordt voldaan aan deze parkeernorm. Het wijzigingsplan kent geen significante afwijkingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan op dit gebied.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Algemeen

De in deze toelichting beschreven aspecten hebben als basis gediend voor het opstellen van een juridisch plan, dat zoveel mogelijk is afgestemd op het vigerende bestemmingsplan voor de planlocatie. Teneinde het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren heeft een juridische vertaling van het plan in planregels en verbeelding plaatsgevonden. De planregels zijn gerelateerd aan de verbeelding. Verbeelding en planregels dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast conform de bepalingen in Wro, Bro en SVBP 2012.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Het vigerende bestemmingsplan heeft de bestemming 'verkeer' toegekend aan het plangebied. Via dit wijzigingsplan wordt de bestemming 'verkeer' aangepast naar 'woongebied'. Op de verbeelding zijn aanduidingen aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens. Deze aanduidingen hebben geen juridische betekenis.

6.3 Planregels

De planregels zijn opgesteld op basis van de landelijke standaarden zoals vastgelegd in het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. De planregels zijn conform deze standaard verdeeld in vier hoofdstukken, te weten hoofdstuk 1 Inleidende regels, hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, hoofdstuk 3 Algemene regels en hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de bestemmingen die op de verbeelding aan de gronden zijn toegekend. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied van toepassing zijn. In hoofdstuk vier zijn de regels opgenomen waarmee het overgangsrecht wordt geregeld en is een artikel opgenomen waarin de formele naamgeving van de planregels is vastgelegd.

Hoofdstuk 1, 3 en 4 zijn vrij algemeen van aard en worden niet nader beschreven in deze paragraaf. Onderstaand zijn de gebruikte (dubbel)bestemmingen toegelicht, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels.

Artikel 3 Woongebied
Om het bestemmingsplan geen beperkende factor te laten zijn, is gekozen voor de globale eindbestemming in de vorm van 'Woongebied'. Hiermee zijn duidelijke regels gesteld waaraan de nieuwe bebouwing moet voldoen, maar kan nog in beperkte mate geschoven worden met de situering van gebouwen, kleinschalige groenstructuren, paden en ondergeschikte wegen in het gebied. De regels omtrent 'woongebied' voor dit wijzigingsplan zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- Het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
- Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is.
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Binnen het plangebied worden diverse nieuwe woningen gerealiseerd, zodat sprake is van een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro in samenhang met artikel 6.2.1. onder a Bro. Het project is derhalve exploitatieplanplichtig, tenzij aan het bepaalde in artikel 6.12, lid 2 Wro (zo nodig in samenhang met artikel 6.2.1 onder a Bro) wordt voldaan. De kosten worden via leges verhaald. Met de initiatiefnemer wordt separaat een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal voor de gemeente anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.