

Nota van ambtshalve wijziging(en)

TAM-IMRO omgevingsplan ‘Gebiedsontwikkeling Grashoek’.

Inleiding

Het TAM-IMRO omgevingsplan ‘Gebiedsontwikkeling Grashoek’ is het juridisch planologisch kader voor een gebiedsontwikkeling in Grashoek. Deze ontwikkeling betreft de realisatie van 46 woningen aan de dorpsrand van Grashoek, het verplaatsen van een bedrijfslocatie aan de Helenaveenseweg 6 in Grashoek naar de Roomweg 83 in Grashoek en het verder uitbreiden van de bedrijfslocatie aan de Roomweg 83 in Grashoek.

Het planvoornemen past niet binnen de regels van het geldende ‘Omgevingsplan Peel en Maas’, waardoor het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader in de vorm van dit TAM-IMRO omgevingsplan noodzakelijk is.

Het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 ter inzage gelegen.¹ Deze tervisielegging is gepubliceerd in het Gemeenteblad.² Gedurende de termijn van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan in te dienen.³

Er zijn gedurende bovengenoemde periode geen zienswijzen ingediend. Wel worden er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In onderstaand overzicht zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan weergegeven

Ambtshalve wijziging(en)

Ter verbetering en verduidelijking van het plan zijn onderstaande ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het TAM-IMRO omgevingsplan ‘Gebiedsontwikkeling Grashoek’.

4.1 Wijzigingen in de motivering

In de motivering zijn de volgende tekstuele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

Paragraaf	Wijziging	Motivering
Algemeen	Begrenzing plangebied op afbeeldingen aangepast	Het plangebied op de verbeelding is gewijzigd, voor uniformiteit van de stukken is de begrenzing op de afbeeldingen in de motivering ook aangepast. Voor de verdere motivering van het wijzigen van de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de ambtshalve wijzigingen in paragraaf 4.2 onder bedrijfslocatie van de motivering.
Bijlagen bij motivering	Bijlage 6 Archeologisch onderzoek tussengevoegd	In maart 2026 is inventariserend veldonderzoek (booronderzoek) uitgevoerd in het gebied waar een archeologische verwachtingswaarde aanwezig was. Dit rapport is als bijlage bij de motivering toegevoegd.

¹ Artikel 3:11 Awb

² Artikel 3:12 Awb

³ Artikel 3:15 Awb

1.2	Kadastraal nummer 445 verwijderd	Dit perceel maakt geen onderdeel meer uit van het plangebied. Voor de verdere motivering van het wijzigen van de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de ambtshalve wijzigingen in de paragraaf 4.2 onder bedrijfslocatie van de motivering.
2.1.1	Aan de tweede alinea is toegevoegd: <i>'Aan de Helenaveenseweg is de bedrijfswoning van het bedrijf (niet-agrarisch verwant) gesitueerd. Aan de noordzijde van het plangebied zijn de bedrijfsgebouwen van bouwbedrijf Verhaegh gelegen.'</i>	Deze locaties zijn tekstueel toegevoegd ter verduidelijking dat deze onderdelen ook onderdeel uitmaken van deze ontwikkeling.
2.3.1	Aan de derde alinea onder Woningbouwopzet is toegevoegd: <i>'De bestaande bedrijfswoning wordt hier behouden en omgezet naar een reguliere burgerwoning.'</i> Aan de laatste alinea is toegevoegd: <i>'Tevens wordt ook aan de oostzijde van de Roomweg tussen Roomweg 62a en 64 een nieuwe burgerwoning toegevoegd. Deze woning wordt in dezelfde rooilijn en met vergelijkbare hoogte als naastgelegen woningen gerealiseerd.'</i>	Deze locaties zijn tekstueel toegevoegd ter verduidelijking dat deze onderdelen ook onderdeel uitmaken van deze ontwikkeling.
4.2	Aan de eerste alinea onder Spuitzones-Woningbouwlocatie is toegevoegd: <i>'Daarnaast zal dit kavel omgezet worden naar de functie groen en onderdeel zijn van de landschappelijke inpassing van de plannen waarbinnen geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt'</i> Als derde alinea is toegevoegd: <i>'Met de eigenaar van de gronden van kavel 454 (tevens eigenaar nieuwe woning Roomweg) is gezien bovenstaande de afspraak gemaakt dat er geen schadelijke gewasbestrijdingsmiddelen zullen worden gebruikt.'</i> <i>In voorliggend plan zal het gebruik van schadelijke gewasbeschermingsmiddelen op het kavel 454 worden uitgesloten Dit is juridisch verankerd middels opname van een spuitvrije zone (milieuzone – spuitvrije zone).'</i>	De motivering met betrekking tot spuitzones bij de woningbouwlocatie en het gebruik/verbod van gewasbeschermingsmiddelen is aangescherpt naar aanleiding van de laatste inzichten. In de planregels van het ontwerp TAM-omgevingsplan was het verbod en gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wel al juridisch geborgd.
4.2	Als nieuwe alinea is toegevoegd: 'Bedrijfslocatie <i>Omdat ook binnen de bedrijfshal langere tijd mensen aanwezig kunnen zijn is het gewenst ook bij de bedrijfslocatie</i>	De motivering met betrekking tot spuitzones bij de bedrijfslocatie en het gebruik/verbod van gewasbeschermingsmiddelen is aangepast naar aanleiding van de laatste inzichten. Doordat er geen overeenkomst gesloten kon worden met de eigenaar van de agrarische gronden, wordt

rekening te houden met gewasbeschermingsmiddelen. Binnen 50 meter van het bedrijfsperceel zijn namelijk agrarische gronden gelegen op kavel 445. Planologisch gezien kunnen op dit kavel gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt (geen verbod hierop in bestemmingsplan) en feitelijk doet de grondeigenaar dit ook. Omdat met deze grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten, dient vanaf de grens van de agrarische bestemming een inwaartse zonering van 50 meter toegepast te worden.

Over de bedrijfslocatie is daarvoor een aanduiding 'milieuzone – spuitzone' met regeling opgenomen. Alleen onder voorwaarden kan toch een bedrijfshal gebouwd worden in deze zone. In de tussenzon (spuitzone) tussen de weg en het bedrijfsgebouw worden de parkeerplaatsen en een groene inrichting gerealiseerd.'

alsnog een inwaartse spuitzone opgelegd. Dit betekent dat er in eerste instantie geen gevoelige functies gerealiseerd mogen worden binnen 50 meter van de agrarische gronden.

4.4

Als nieuwe alinea onder Archeologie is toegevoegd:

'Echter, omdat de definitieve ontwikkeling van de beekzone nog niet bekend is, is door KSP Archeologie wel een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek (13 maart 2026, 26008 versie 1.0) uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 6. Hierna is de conclusie beschreven.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart is aan het plangebied en het daarbinnen gelegen onderzoeksgebied een middelhoge archeologische verwachting toegekend. Naar aanleiding van de resultaten van het bureauonderzoek is deze verwachting nader gespecificeerd per periode/bijgesteld. Op basis van de landschappelijke ligging binnen een dekzandvlakte en de archeologische onderzoeksmeldingen uit de omgeving is aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw).

Tussen de terinzagelegging en het vaststellen van het definitieve TAM-IMRO omgevingsplan is in maart 2026 een inventariserend veldonderzoek (booronderzoek) uitgevoerd in het gebied waar een archeologische verwachtingswaarde aanwezig was. Uit het selectieadvies is gebleken dat de archeologische waarde kan vervallen.

Voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd is op basis van de historische ontwikkeling een lage verwachting aan het plangebied toegekend.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Uit het booronderzoek is gebleken dat het plangebied onderdeel uitmaakte van een dekzandvlakte bestaande uit lemig dekzand. De oorspronkelijke bodem is een gooreerdgrond, waar door oxidatie, ontstaan na de ontginning, deels een lichte mate van podzolise is opgetreden. Het terrein met de stallen is ca. 50 -70 cm opgehoogd. Oorspronkelijk zal het gebied vrij vlak en laag gelegen zijn geweest, waardoor de bodem relatief nat was en geen gunstige bewoningslocatie was.

Op basis hiervan blijft zowel de lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat -Paleolithicum tot en met het Neolithicum als de lage verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) gehandhaafd. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.

Op grond van de ligging binnen een dekzandvlakte, waar zich na de veenontginning gooreerdgronden hebben gevormd, die duiden op een natte landschappelijke situatie en daarmee lage archeologische verwachting adviseert KSP Archeologie om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit selectieadvies is door het bevoegd gezag akkoord bevonden en het bevoegd gezag heeft besloten de archeologische waarde van de gronden te laten vervallen. Er is geen nader onderzoek meer noodzakelijk.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' uit het vorige

bestemmingplan is ter plaatse van het plangebied verwijderd van de verbeelding en uit de planologische regeling.'

- 4.5 Aan de tweede alinea onder conclusie is vervangen door:
'Daarnaast dient voor sloop van de bebouwing aan de Helenaveenseweg , de omzetting van de voormalige bedrijfswoning en voor ontwikkeling van het perceel aan de Roomweg nog een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Hiervoor is een vergunningplicht in de regels van dit plan opgenomen.'
- 4.11 Het tweede punt onder *Invloed omliggende inrichtingen op plan* is vervangen door:
'Aan de westzijde van de planlocatie ligt de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 54'. Deze gronden zijn bestemd voor een bedrijf voor reparatie van en handel in landbouw-mechanisatiemachines. Deze werkzaamheden vallen binnen milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m.
Met de voorziene landschappelijke inrichting en verbetering van de kwaliteit van de beek is wordt de afstand van de perceelsgrens van het bedrijf tot aan de eerste woningen meer dan 30m.
Daarnaast zijn, gezien de beschrijvingen op de website van het bedrijf , de bedrijfsactiviteiten ter plaatse beperkt tot verkoop en onderhoud van machines en werktuigen. Ter bescherming van reeds in de nabijheid gelegen woningen en eigen personeel is de werkplaats voorzien van een afgeschermd ruimte. In deze ruimte worden de constructie-, las - en slijpwerkzaamheden uitgevoerd waardoor stof- en geluidsoverlast in de werkplaats (en daarbuiten) worden beperkt.
De werkplaats in Grashoek is zelfs uitgerust met een speciale ruimte voor de uitvoer van specialistische metaalbewerkingswerkzaamheden. Ook wordt onderhoud op locatie uitgevoerd, waarmee hinder vanuit de werkplaats wordt verminderd. Op een afstand van 30 m is daarom geen hinder te verwachten. Zoals vermeld liggen rondom dit bedrijf al woonbestemmingen
- De verplichting tot het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek was in het ontwerp TAM-omgevingsplan alleen gekoppeld aan de sloop van de voormalige stallen, maar niet aan de omzetting van de bedrijfswoning aan de Helenaveenseweg 6 en de nieuwe woning aan de Roomweg. Dit is met deze ambtshalve wijziging hersteld. De voorwaardelijke verplichting is omgezet naar een vergunningplicht, om te borgen dat het aanvullend onderzoek en eventuele saneringsmaatregelen ook daadwerkelijk uitgevoerd worden.
- De motivering met betrekking tot milieuzonering is aangescherpt. De nieuwe woningen worden de eerste gevoelige functies ten opzichte van het bedrijf aan de westzijde van het plangebied. Onderzocht is of de nieuwe woningen een belemmering zouden zijn voor de bestaande bedrijven. Dit blijkt niet het geval.

die een beperking kunnen opleveren voor het bedrijf. Het ten westen van het plangebied gelegen bedrijf vormt daarom geen belemmering.

Aan de westzijde van het plangebied ligt tevens een horecabestemming met aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3', waaronder onder andere een (dans)café en bar wordt verstaan. Naast en tegenover deze bestemming zijn reeds woningen gelegen. Het horecabedrijf wordt daardoor reeds in zijn activiteiten beperkt door de bestaande woningen. De nieuwe woningen aan de Helenaveenseweg vormen geen nieuwe beperking. De voormalige bedrijfswoning ligt daarnaast tegenover de woning behorende bij de horecabestemming, waardoor er geen geluidsuitstraling van horeca in de directe nabijheid van deze voormalige bedrijfswoning is te verwachten.'

- | | | |
|------|---|---|
| 4.13 | Aan de laatste alinea voor de conclusie is toegevoegd:
<i>'Het parkeren bij de woning aan de Roomweg wordt op eigen terrein opgelost. In het stedenbouwkundig plan is deze parkeerbehoefte opgenomen (zie bijlage 1). In de regels is een juridisch geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.'</i> | Ter verduidelijking van de motivering. |
| 4.14 | De wijzigingen van 'bijlage 15: Weging van het waterbelang' zijn verwerkt in de motivering. | Voor de motivering wordt verwezen naar de ambtshalve wijzigingen van 'bijlage 15 Weging van het waterbelang'. |

4.2 Wijzigingen in de bijlagen

In onderstaande bijlagen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

Bijlage	Wijziging	Motivering
Bijlage 1 bij de motivering Stedenbouwkundige schets	De wijzigingen uit de landschappelijke compensatieplannen (die als bijlage 2 en 3 bij de motivering en bijlage 3 en 4 bij de regels onderdeel uitmaken van het TAM-IMRO omgevingsplan) zijn ook doorgevoerd in de stedenbouwkundige schets.	Voor de eenduidigheid van de stukken zijn de wijzigingen van de landschappelijke compensatieplannen ook doorgevoerd in de stedenbouwkundige schets. Voor de wijzigingen en de bijbehorende motivering wordt verwezen naar de wijzigingen bij de betreffende bijlagen.
Bijlage 2 bij de motivering en bijlage 3 bij de regels: Landschappelijk	Projecties boomkronen zijn gewijzigd	De projecties van de boomkronen op de tekening kwamen niet overeen met de uiteindelijke boomkronen. Om een reëel beeld van de eindsituatie te schetsen zijn deze wijzigingen op tekening doorgevoerd.

compensatieplan
bedrijf

Bijlage 3 bij de
motivering en
bijlage 4 bij de
regels:
Landschappelijke
compensatieplan
wonen

Een paar kleine wijzigingen zijn
doorgevoerd waaronder:

1. Boomsoort en aantallen gewijzigd
2. De bomen aan de Roomweg (aan de zijde van het plangebied) zijn vervallen
3. De schuilgelegenheden in de groenzone zijn verwijderd van de tekening
4. De haag H1 is verwijderd

Deze wijzigingen hebben echter geen invloed op het eindbeeld in de praktijk.

De hoofdstructuur is niet gewijzigd. Er zijn wel een paar ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd.

1. Een aantal boomsoorten zijn vervangen door bomen die beter passen in het gebied. Hierdoor zijn ook aantallen gewijzigd, om wel te blijven voldoen aan de kwaliteitsbijdrage.
2. Deze bomen zijn niet toekomstbestendig en mogen daarom niet meegeteld worden als kwaliteitsbijdrage.
3. Er is planologisch één schuilgelegenheid toegestaan, er waren drie schuilgelegenheden ingetekend, maar dus niet toegestaan volgens de regels. Voor uniformiteit tussen de stukken zijn de schuilgelegenheden verwijderd uit het landschappelijke compensatieplan.
4. De haag vormt geen onderdeel van de kwaliteitsbijdrage, omdat deze op particuliere grond gerealiseerd wordt.

Deze wijzigingen zijn op 4 mei 2026 akkoord bevonden door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het plan voldoet hiermee aan het programma Ruimtelijke Kwaliteit.

Bijlage 15: Weging
van het
Waterbelang

4.1 laatste alinea vervangen door:
'De gemeente Peel en Maas hanteert een bergingseis bij nieuwe ontwikkelingen met meerdere woningen van in totaal 100 mm/m² hemelwater over het totale projectgebied. Hiervan wordt normaal gesproken bij particuliere verharding voor 50 mm/m² op eigen terrein gebufferd. Echter, na afstemming met gemeente Peel en Maas mag de volledige 100 mm/m² geborgen worden op openbaar terrein.'

5.1.1 vervangen door:
*'5.1.1 Opgave woongedeelte
Aan de hand van het ontwerp en ingeschatte percentages aan verharding wordt het totale verhard oppervlak van het woongedeelte ingeschat op circa 10.485 m², zie bijlage B3. In afbeelding 11 wordt de landschappelijke inpassing weergegeven.'*

Tussen de terinzagelegging en het vaststellen van het definitieve TAM-IMRO omgevingsplan zijn de civieltechnische tekeningen verder uitgewerkt. De meest recente versie van het civiele ontwerp is gebruikt om het toekomstig verhard oppervlak van het woongedeelte te bepalen. Hierdoor zijn de oppervlaktes gewijzigd.

Het grondwater staat niet in het gehele plangebied voldoende laag om te kunnen infiltreren op eigen terrein. Daarom is besloten om voor de nieuwe woningen af te zien van de bergingseis op eigen terrein en het hemelwater te bergen in de wadi's in het openbaar gebied. Dit is verwerkt in het planologisch kader.

Met een totaal verhard oppervlak van 10.485 m² en een bergingseis van 0,10 m per m² aan verhard oppervlak, is de benodigde compensatie aan waterberging circa 1.049 m³.

Na afstemming met Gemeente Peel en Maas is besloten om de berging van het woongedeelte volledig op openbaar terrein te realiseren. Dus, er is géén aparte bergingsopgave op particulier terrein. ‘

Alinea 5.1.2 vervangen door:
*‘5.1.2 Opgave rondom bedrijfspand
 Aan de hand van het ontwerp en ingeschatte percentages aan verharding wordt het totale verhard oppervlak van het bedrijfspand ingeschat op circa 9.763 m², zie Afbeelding 12. Tabel 6 geeft de oppervlakten, percentage verharding en het verhard oppervlak per eenheid weer. Met een totaal verhard oppervlak van 9.763 m² en een bergingseis van 0,10 m per m² aan verhard oppervlak, is de benodigde compensatie aan waterberging circa 976 m³.*

Tabel 6 Oppervlakten, percentage verharding en het verhard oppervlak per eenheid

Eenheid	Oppervlakte (m ²)	Percentage verharding (%)	Verhard oppervlak (m ²)	Wateropgave (m ³)
Parkeren	338	100%	338	34
Bebouwing	2.470	100%	2.470	247
Bestroting	6.955	100%	6.955	696
Totaal	9.763	-	9.763	976

Paragraaf 5.3 is vervangen door:
*‘5.3 Voorstel wijze van waterberging
 Ondergrondse oplossingen zijn in de regel financieel minder aantrekkelijk dan bovengrondse oplossingen. Bovengrondse maatregelen zijn robuuster (minder foutgevoelig) en beter te onderhouden. Dit zorgt voor lagere kosten waardoor dit financieel aantrekkelijker is. Bovengrondse maatregelen nemen echter wel meer ruimte in op het maaiveld.*

Binnen het projectgebied is voldoende ruimte aanwezig voor oppervlakkige waterberging.

5.3.1 Beschrijving waterbergingwoongedeelte
 Een wadi is opgenomen in het ontwerp van Infra 20, zie bijlage B4. Deze ontworpen wadi heeft een bodemhoogte van ongeveer NAP +32,70 m. Dit is beneden het niveau van de RHG (NAP +33,3 m) en boven het niveau van de RLG (NAP +31,3 m). De wadi heeft een overstorthoogte van NAP +33, 8 m. Tijdens een RHG -situatie kan

dus maximaal een waterschijf van 0,5 m geborgen worden in de wadi. Hierbij wordt uitgegaan van een talud van 1:3, een waking van 0,2 m (overstorthoogte op wakingsniveau) en een insteekhoogte van NAP +34 m. Dit komt neer op een bergingscapaciteit van 1.151 m³, waarmee de aan de opgave van 1.049 m³ wordt voldaan, zie bijlage B5.

Omdat de bodemhoogte van de wadi (NAP +32,70 m) beneden het niveau van de RHG (NAP +33,3 m) en boven het niveau van de RLG (NAP +31,3 m) ligt, zal dit leiden tot toestroom van grondwater naar de wadi wanneer de grondwaterstand hoger is dan NAP +32,70 m. Hiervoor is een akkoord van het waterschap benodigd.

5.3.2 Beschrijving waterberging bij bedrijfspand

De bergingsopgave van het bedrijf is ongeveer 976 m³. Het plan is om dit water te bergen in een wadi. Bij een diepte van 0,65 m, een waking van 0,25 m (waterschijf van 0,4 m) en een talud van 1:3 is er ongeveer 2.760 m² aan oppervlak nodig om te voldoen aan de bergingsopgave. Een indicatie van de locatie van de wadi is ingetekend in Afbeelding 13.

Deze wadi kan groen ingericht worden met beplanting die ook tegen water kan.

De RHG is gelegen op NAP +33,3 m. Een wadi functioneert optimaal wanneer de bodemhoogte ongeveer 0,5 m hoger ligt dan de RHG. Echter, een bodemhoogte van NAP +33,8 m is niet haalbaar met een diepte van 0,65 m, omdat het huidige maaiveld ter plaatse van de wadi varieert tussen NAP +33,4 m en NAP +33,8 m. Een mogelijkheid is om het maaiveld op te hogen naar NAP +34,5 m, zodat de wadi een bodemhoogte van NAP +33,85 heeft en zo goed mogelijk zal functioneren. Hierbij ligt het maaiveld in het openbaar groen nog steeds 0,5 m lager dan het toekomstig bouwpeil van het bedrijfspand.

5.3.3 Leegloop

Er wordt van uitgegaan dat de infiltratievoorzieningen voornamelijk via de wanden infiltreren. In de loop van de tijd gaat de bodem namelijk dicht zitten door bezinksel en afzettingen in de bodem van de voorziening. Uit het infiltratieonderzoek komt naar voren dat de horizontale

doorlatendheid van de bodem ter plekke van het projectgebied slecht is. Voor de infiltratievoorzieningen dient een gemiddelde doorlatendheid van 0,05 m/d te worden aangehouden zoals bepaald in paragraaf 3.3.4 Infiltratieonderzoek. Deze doorlatendheid is slecht, waardoor de infiltratievoorzieningen niet voldoende snel leeg zullen lopen via de wanden.

De wadi voor de woningen voldoet wanneer het ontwerp een overstorthoogte van NAP +33,8 m heeft (de hoogte uit het ontwerp van NAP +33,4 m voldoet niet). Tijdens een GLG -situatie kan het water infiltreren via de wanden van de wadi en tijdens een GHG -situatie wordt het water afgevoerd naar de Grootte Molenbeek. Echter, doordat de infiltratiecapaciteit van de bodem slecht is, zal het water tijdens GLG -situaties alsnog lang in de wadi blijven staan.

Voor de wadi van het bedrijventerrein is nog geen ontwerp uitgewerkt. Ook voor deze wadi dient een vertraagde leegloop gerealiseerd te worden vanwege de te lage infiltratiecapaciteit van de bodem. Een leegloop direct naar de beek is moeilijk omdat de wadi van de woningen ertussenin ligt. Een leegloop naar de andere wadi of naar het gemeentelijk rioolstelsel zijn de beste opties.

Bij het ophogen van het terrein kan ter plaatse van de infiltratievoorzieningen goed doorlatende zand aangebracht worden. Dit verbeterde doorlaatbaarheid, waardoor de leeglooptijden verkleind kunnen worden. Dit zal er niet voor zorgen dat de wadi aan de leegloopeis kan voldoen. Dus, een vertraagde leegloop is nog steeds nodig, ook na het ophogen met goed doorlatend materiaal.

Verder wordt aangeraden om de lokaal voorkomende leemlagen te doorboren of te verwijderen mocht deze leemlaag ter plaatse van de infiltratievoorzieningen aanwezig zijn.'

5.3.4 Overstort

Voor het geval de bergingsinhoud ter plaatse van de voorzieningen overbelast raakt (om welke reden dan ook) dient een overstortmogelijkheid (escape) te worden voorzien.

De wadi voor de woningen stort over naar de Grootte Molenbeek. Aangezien de Grootte Molenbeek een KRW -waterlichaam is, zijn er mogelijk restricties voor het lozen van hemelwater op de beek. Of een dergelijke overstort mogelijk is dient afgestemd te worden met Waterschap Limburg.

De overstortlocatie voor de wadi van het bedrijventerrein is vooralsnog onbekend. Dit kan mogelijk naar de grote Molenbeek via de wadi van de woningen of naar het gemeentelijk rioolstelsel

Bovenstaande wijzigingen zijn ook verwerkt in Hoofdstuk 6 Conclusies.

4.3 Wijzigingen in de verbeelding

De verbeelding wordt ambtshalve gewijzigd door:

Wijziging

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' is verwijderd van de verbeelding

Motivering

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' uit het bestemmingplan 'Buitengebied Peel en Maas' is ter plaatse van het plangebied verwijderd uit de planologische regeling en daarmee van de verbeelding verwijderd. Voor de verdere motivering wordt verwezen naar de beschrijving van de ambtshalve wijzigingen in paragraaf 4.4.

De gebiedsaanduiding 'overige zone – sloop bedrijf' is vervangen door 'milieuzone - bodem' en de zone is uitgebreid.

De verplichting tot het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek was alleen gekoppeld aan de sloop van de voormalige stallen, maar niet aan de omzetting van de bedrijfswoning aan de Helenaveenseweg 6 en de nieuwe woning aan de Roomweg. Daarom is de zone verder uitgebreid. Voor de verdere motivering wordt verwezen naar de beschrijving van de ambtshalve wijzigingen in paragraaf 4.5.

Kadastraal perceel HDN P 445 verwijderd uit het plangebied en de milieuzone 'spuitvrije zone' toegevoegd aan de bedrijfslocatie

Doordat er geen overeenkomst gesloten kon worden met de eigenaar van de agrarische gronden, vervalt de uitwaartse spuitzone op dit perceel en wordt alsnog een inwaartse spuitzone bij de bedrijfslocatie opgelegd. Voor de verdere motivering wordt verwezen naar de beschrijving van de ambtshalve wijzigingen in paragraaf 4.2.

Naam functieaanduiding '*Overige zone – bijzondere boom*' vervangen door '*overige zone – beschermingswaardige houtopstand*'.

Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de terminologie in de APV over houtopstanden, zodat hier geen onduidelijkheden over kunnen ontstaan.

4.4 Wijzigingen in de regels

In de regels zijn de volgende tekstuele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

Artikelnummer	Wijziging	Motivering
9.2 onder g 9.4.4 onder b 11.2 onder g 12.2 onder f 12.6.5 onder b	<i>'Overige zone – bijzondere boom'</i> vervangen door <i>'overige zone – beschermingswaardige houtopstand'</i>	Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de terminologie in de APV over houtopstanden, zodat hier geen onduidelijkheden over kunnen ontstaan.
11.5 12.5	<i>Nieuw artikel toegevoegd:</i> 11.5 Omgevingsplanactiviteiten bouwactiviteiten <i>Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bodem' zonder omgevingsvergunning een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie te bouwen.</i> <i>11.5.1 Beoordelingsregels bouwen bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige functie</i> <i>Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:</i> <i>a. uit onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik; of</i> <i>b. dat eventuele verontreiniging op toereikende wijze is gesaneerd; of</i> <i>c. anderszins aanvaardbaar is bevonden door het bevoegd gezag</i> <i>11.5.2 Aanvraagvereisten bouwen bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige functie</i> <i>Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, zoals bedoeld in artikel 11.5, worden voor de toetsing in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:</i> <i>a. ten minste een historisch bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5725;</i> <i>b. indien uit het historisch onderzoek blijkt dat sprake is van bodemverontreiniging, een nader verkennend of aanvullend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740;</i> <i>c. gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen op het moment dat uit het onder a. en/of b. bedoelde onderzoek blijkt dat de</i>	De voorwaardelijke verplichting voor het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek voor de sloop van de stallen is omgezet naar een vergunningplicht. De voorwaardelijke verplichting was alleen van toepassing ter plaatse van de voormalige stallen. De vergunningplicht is zowel van toepassing bij het gebruik van de gronden als bij het bouwen van bouwwerken. Hiermee wordt geborgd dat het aanvullend onderzoek en eventuele saneringsmaatregelen ten alle tijden worden uitgevoerd.

waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem worden overschreden.

11.7
12.7

Nieuw artikel toegevoegd
*11.7 Omgevingsplanactiviteiten
gebruiksactiviteiten
Het is verboden om ter plaatse van de
aanduiding 'milieuzone - bodem' zonder
omgevingsvergunning de gronden te
gebruiken en/of te doen en/of laten
gebruiken en/of in gebruik te geven voor de
gegeven functie(s).*

11.7.1 Beoordelingsregels gebruik bodem

*Een omgevingsvergunning voor gebruiken
en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in
gebruik te geven van
gronden wordt uitsluitend verleend onder
de volgende voorwaarden:
a. uit onderzoek blijkt dat de
bodemkwaliteit geschikt is voor het
beoogde gebruik; of
b. dat eventuele verontreiniging op
toereikende wijze is gesaneerd; of
c. anderszins aanvaardbaar is bevonden
door het bevoegd gezag.*

11.7.2 Aanvraagvereisten gebruik bodem

*Bij een aanvraag voor een
omgevingsvergunning voor gebruiken en/of
te doen en/of laten gebruiken en/of in
gebruik te geven van gronden, zoals
bedoeld in artikel 11.7, worden voor de
toetsing in ieder geval de volgende
gegevens en bescheiden verstrekt:
a. ten minste een historisch
bodemonderzoek overeenkomstig NEN
5725;
b. indien uit het historisch onderzoek blijkt
dat sprake is van bodemverontreiniging,
een nader verkennend of aanvullend
bodemonderzoek overeenkomstig NEN
5740;
c. gegevens en bescheiden die
aannemelijk maken dat een sanerende of
andere beschermende maatregel wordt
getroffen op het moment dat uit het onder
a. en/of b. bedoelde onderzoek blijkt dat de
waarden voor de
toelaatbare kwaliteit van de bodem worden
overschreden.*

De voorwaardelijke verplichting voor het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek voor de sloop van de stallen is omgezet naar een vergunningplicht. De voorwaardelijke verplichting was alleen van toepassing ter plaatse van de voormalige stallen. De vergunningplicht is zowel van toepassing bij het gebruik van de gronden als bij het bouwen van bouwwerken. Hiermee wordt geborgd dat het aanvullend onderzoek en eventuele saneringsmaatregelen ten alle tijden worden uitgevoerd.

12.3.2 onder b

*‘ter plaatse van de aangeduide gevellijn,
moet in deze lijn gebouwd worden;’*

vervangen door:

*ter plaatse van de aangeduide gevellijn,
wordt de voor - of zijgevel van de woning*

Het artikel is aangepast, zodat duidelijk is dat de woningen ook iets verder naar achter gerealiseerd mogen worden. Hierdoor ontstaat er voor bij de realisatie van de woningen iets meer flexibiliteit, zonder dat de stedenbouwkundige uitgangspunten worden verlaten.

	<i>gebouwd in of achter de aangeduide gevellijn;</i>	
12.5.12 onder d	Lid vervallen: <i>'Bij particuliere woningen dient een hemelwatervoorziening te worden aangelegd die minimaal 50 mm/m2 verhard oppervlakte kan bergen;'</i>	Het hemelwater voor de woningbouwlocatie wordt in de openbare ruimte geïnfiltreerd. Voor de motivering wordt verwezen naar de ambtshalve wijzigingen van 'bijlage 15 Weging van het waterbelang' en paragraaf 4.14 van de ruimtelijke motivering.
12.3.8	Artikel 'Voorwaardelijke verplichting bodem' is vervallen	Het artikel is vervangen door een vergunningplicht zoals hierboven omschreven onder artikel 11.5, 12.5, 11.7 en 12.7, voor het aanvullend bodemonderzoek. Voor de motivering wordt verder verwezen naar de beschrijving van de ambtshalve wijzigingen in paragraaf 4.5 van de ruimtelijke motivering.
13	Artikel 'Waarde – archeologie 5' is vervallen	De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' uit het vorige bestemmingplan is ter plaatse van het plangebied verwijderd uit de planologische regeling.' Artikel 13 is daarmee komen te vervallen. Voor de motivering wordt verder verwezen naar de beschrijving van de ambtshalve wijzigingen in paragraaf 4.4.

** De hernummering van (artikel)nummers door het doorvoeren van bovenstaande ambtshalve wijzigingen is niet expliciet opgenomen in het bovenstaande overzicht, aangezien dit een logisch gevolg is van de wijzigingen.*

Conclusie

Door deze wijzigingen wordt de grondslag van het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan 'Gebiedsontwikkeling Grashoek' niet verlaten. Het TAM-IMRO omgevingsplan 'Gebiedsontwikkeling Grashoek' kan met deze wijzigingen gewijzigd worden vastgesteld, zonder dat dit opnieuw als ontwerp ter inzage wordt gelegd.