



TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22U DE HOEK FASE II, MEIJEL

MOTIVERING

Opdrachtgever: Mulleners Vastgoed BV
Projectnr: PMA127
Datum: 19 mei 2026

TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22U DE HOEK FASE II, MEIJEL

MOTIVERING

Opdrachtgever:	Mulleners Vastgoed BV
Projectnr:	PMA127
Rapportnr:	20260519-PMA127-TOE-OBP-3.1
Status:	Vaststelling
Datum:	19 mei 2026

Opsteller:
BZ

Verificatie:
PGE

Validatie:
BZ

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

© 2026 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd 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.



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding en doel.....	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Vigerende plannen	6
1.3.1	Meijel-Oost.....	6
1.3.2	Buitengebied Peel en Maas.....	7
1.3.3	Parapluplan Parkeernota Peel en Maas.....	8
1.4	Leeswijzer	9
2	HUIDIGE SITUATIE.....	10
2.1	Toekomstige situatie.....	11
2.2	Landschappelijke inpassing.....	18
3	BELEIDSKADER.....	20
3.1	Rijksbeleid en instructieregels	20
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	20
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's).....	21
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	22
3.2	Provinciaal beleid en instructieregels	23
3.2.1	Omgevingsvisie Limburg.....	23
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg	24
3.2.3	Woondeal Limburg.....	26
3.3	Regionaal beleid	27
3.3.1	Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	27
3.4	Gemeentelijk beleid.....	28
3.4.1	Omgevingsvisie Peel en Maas.....	28
3.4.2	Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.....	30
3.5	Kaderstelling Ruimte 2035	31
4	FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	34
4.1	Inleiding.....	34
4.2	Gezondheid.....	34
4.3	Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen.....	37
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	39
4.4.1	Archeologie.....	39
4.4.2	Cultuurhistorie	41
4.5	Bodem.....	41
4.6	Natuur	43
4.6.1	Algemeen.....	43
4.6.2	Toetsing algemene en specifieke zorgplichtbepalingen.....	45
4.6.3	Soortenbescherming	45
4.6.4	Aanvullend soortgericht onderzoek.....	46
4.6.5	Gebiedsbescherming.....	48
4.6.6	Conclusie.....	49
4.7	Omgevingsveiligheid.....	49
4.8	Kabels en leidingen	53
4.9	Luchtkwaliteit.....	53
4.10	Geur (veehouderijen).....	54
4.11	Activiteiten en milieuzonering	56
4.12	Trillingen.....	58

4.13	Ontplofbare oorlogsresten.....	59
4.14	Verkeerskundige aspecten.....	60
4.14.1	Verkeer.....	60
4.14.2	Parkeren.....	63
4.15	Weging van het waterbelang.....	65
4.16	M.e.r.-beoordeling.....	66
5	JURIDISCHE PLANVORM.....	72
5.1	Algemeen.....	72
5.2	Verbeelding.....	72
5.3	Regels.....	72
5.3.1	Functieregels.....	72
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	75
6.1	Kostenverhaal.....	75
6.2	Nadeelcompensatie.....	76
7	PARTICIPATIE.....	77
7.1	Participatietraject.....	77
7.2	Vooroverleg.....	77
8	PROCEDURE.....	78

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

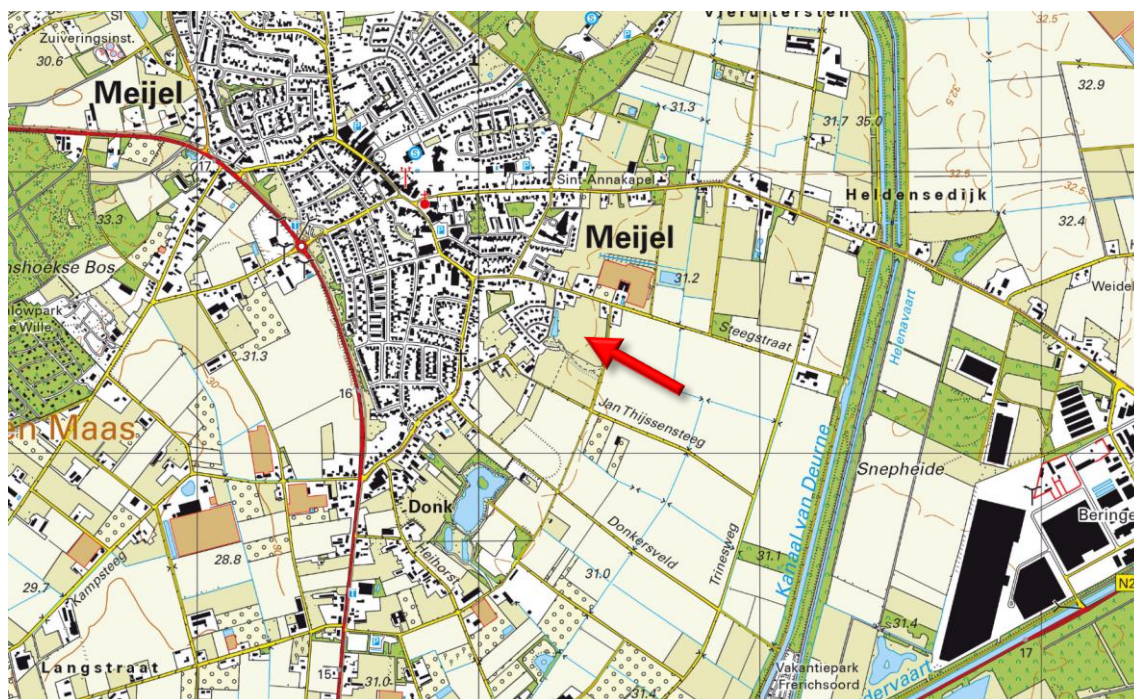
Het voornemen bestaat om aan de zuidoostzijde van de kern Meijel in de gemeente Peel en Maas, 106 grondgebonden woningen te realiseren, met inbegrip van bijbehorende verkeerskundige voorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Omdat de beoogde ontwikkeling op basis van het 'Omgevingsplan gemeente Peel en Maas' niet is toegestaan, dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. In dit kader is de voorliggende motivering opgesteld als onderdeel van het TAM-omgevingsplan. Hiermee wordt, tezamen met de bijbehorende regels en verbeelding, voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader waarmee de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

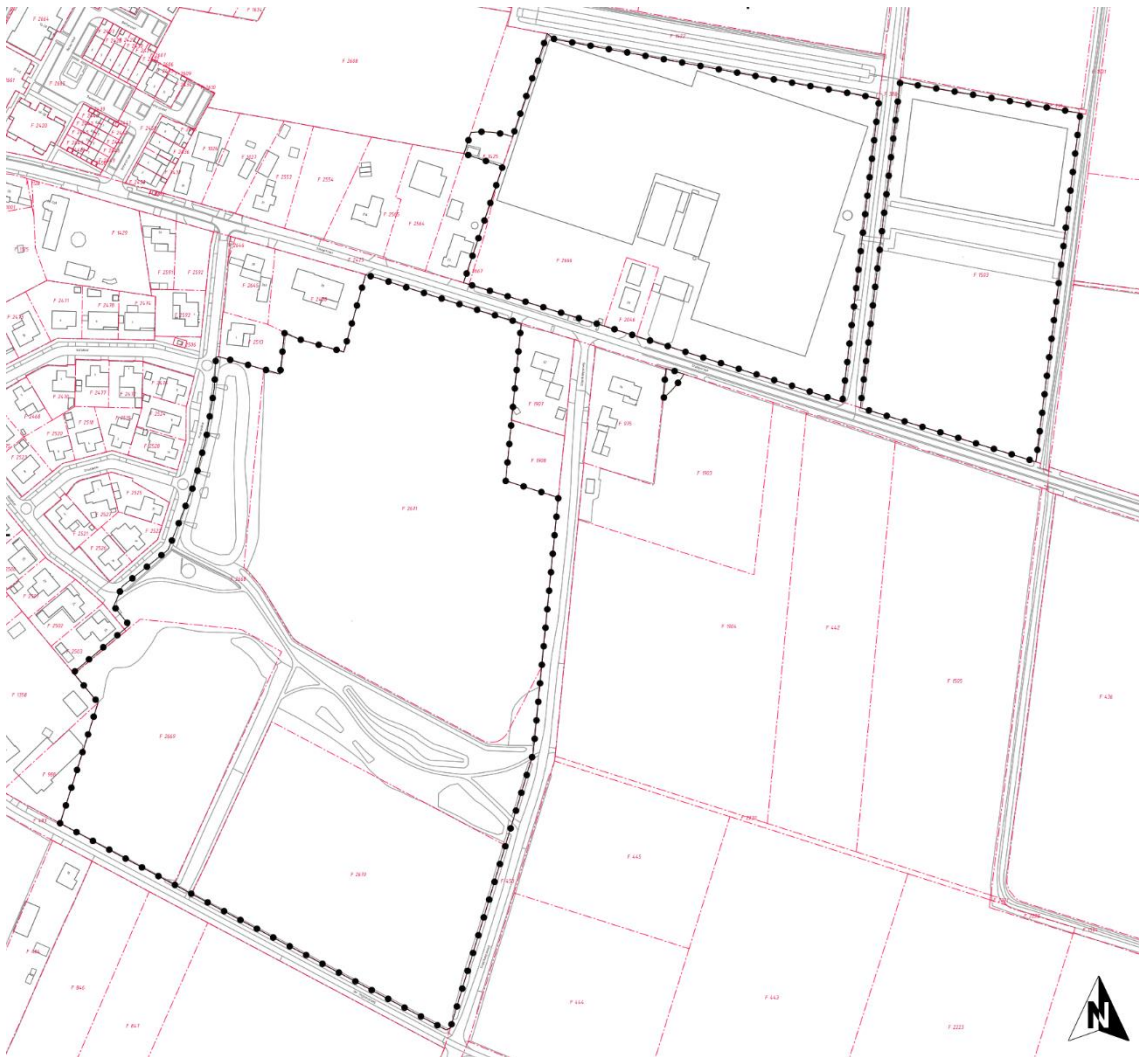
1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van de kern Meijel en omvat de percelen kadastraal bekend als Meijel, sectie F, nummers 1507, 1903 (gedeeltelijk), 1425 (gedeeltelijk), 2046, 2608 (gedeeltelijk) 2666, 2767, 2668 (gedeeltelijk), 2669, 2670 en 2671.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart en is vervolgens de exacte begrenzing van het plangebied weergegeven op een kadastrale ondergrond met BGT.



Globale ligging plangebied, middels een rode pijl aangeduid op een topografische kaart.



Begrenzing plangebied, weergegeven op de kadastrale ondergrond en BGT.

1.3 Vigerende plannen

Voor het gehele plangebied geldt per 1 januari 2024 het 'Omgevingsplan gemeente Peel en Maas'. Binnen het tijdelijke deel van dit omgevingsplan zijn van rechtswege de bestemmingsplannen 'Meijel-Oost', 'Buitengebied Peel en Maas' en 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' van toepassing. In de navolgende subparagrafen wordt nader ingegaan op deze van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplannen.

1.3.1 Meijel-Oost

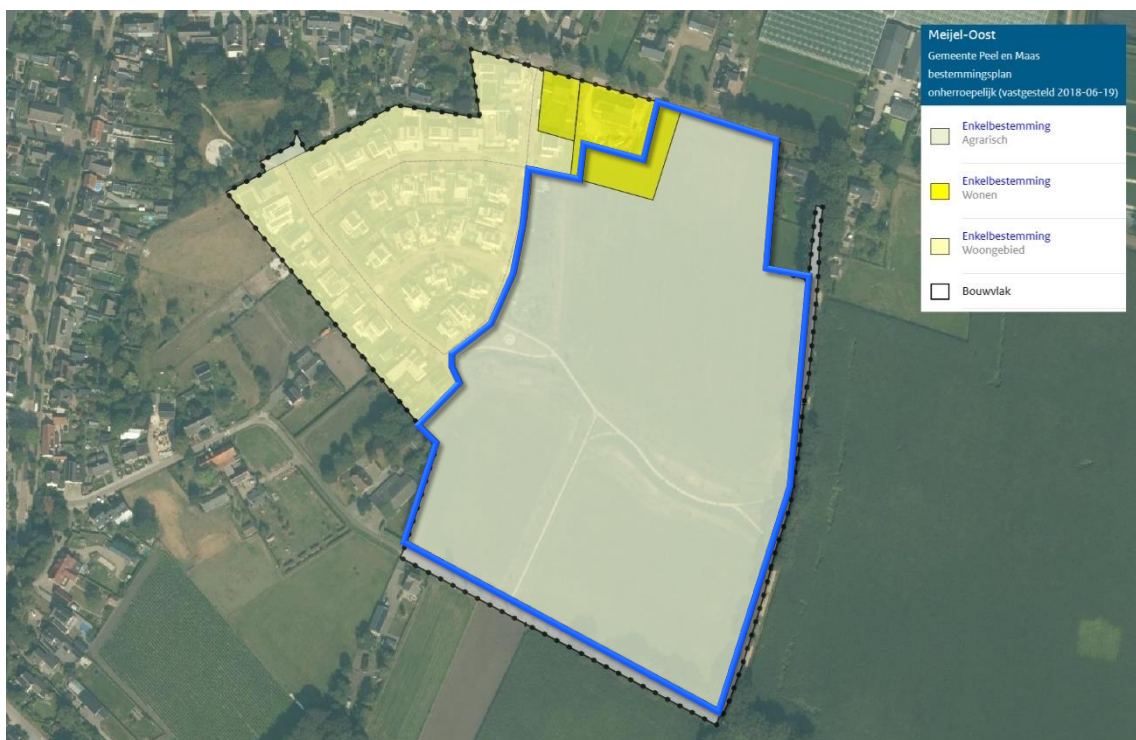
Voor het deel van het plangebied aan de zuidkant van de Steegstraat is van rechtswege het bestemmingsplan 'Meijel-Oost' van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 19 juni 2018.

Ter hoogte van dit deel van het plangebied geldt op grond van dit bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch grondgebruik, waaronder begrepen het gebruik als hobbydieren-weide, extensief dagrecreatief medegebruik, groenvoorzieningen, paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen

en boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. De realisatie van woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Voor een beperkt deel van het plangebied geldt de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor wonen, waarbij per bouwvlak één woning is toegestaan. Vanuit functioneel oogpunt is wonen ter plaatse toegestaan. De toevoeging van de beoogde woningen is echter niet toegestaan.

Er is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de ontwikkeling van de beoogde woningen kan worden toegestaan. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling strijdig is met het binnen het 'Omgevingsplan gemeente Peel en Maas' van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Meijel-Oost'.



Weergave bestemmingen en aanduidingen ter hoogte van het deel van het plangebied ten zuiden van de Steegstraat en de omgeving, met het deel van het plangebied blauw omlijnd weergegeven.

1.3.2 Buitengebied Peel en Maas

Voor het deel van het plangebied aan de noordkant van de Steegstraat is van rechtswege het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 24 december 2014.

Ter hoogte van het dit deel van het plangebied geldt op grond van dit bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik in de vorm van een glastuinbouw-bedrijf, al dan niet met als nevenactiviteit een grondgebonden bedrijfstak, een nietgrondgebonden bedrijfstak, wonen in een bedrijfswoning, met daaraan ondergeschikt onder meer verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.5.4, uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.5.3,

evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.5.2, paardrijbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, tuinen, erven en terreinen, groenvoorzieningen, paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen, boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen en teeltondersteunende voorzieningen.

Verder geldt voor de locatie waar woningen zijn voorzien onder meer de gebiedsaanduiding 'overige zone - ontwikkelingszone bebouwingslinten'. Dat als zodanig aangeduide gronden zijn gronden tevens bestemd als ontwikkelingszone voor bebouwingslinten. Feitelijk wordt het met mogelijk maken van de woningen aan de noordzijde van de Steegstraat invulling gegeven aan het doortrekken van het bebouwingslint.

De realisatie van woningen is, buiten de bestaande bedrijfswoning, binnen deze bestemming niet toegestaan. Er is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de ontwikkeling van de beoogde woningen aan de noordzijde kan worden toegestaan. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling strijdig is met het binnen het 'Omgevingsplan gemeente Peel en Maas' van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.



Weergave bestemmingen en aanduidingen ter hoogte van het deel van het plangebied ten noorden van de Steegstraat en de omgeving, met het deel van het plangebied blauw omlijnd weergegeven.

1.3.3 Parapluplan Parkeernota Peel en Maas

Voor het gehele plangebied is van rechtswege het 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 19 juni 2018. In dit bestemmingsplan zijn de gemeentelijke parkeernormen juridisch-planologisch verankerd. In de regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan zijn de gemeentelijke parkeernormen eveneens juridisch-planologisch verankerd. Daarmee is geborgd dat te allen tijde wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 4.14.2.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie binnen het plangebied en de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op de van toepassing zijnde beleidsaspecten. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden en onderzoeksaspecten beschreven. De juridische opzet van dit plan wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 en de economische uitvoerbaarheid is omschreven in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat een beschrijving van het participatietraject en in hoofdstuk 8 wordt tot slot de procedure beschreven.

2 HUIDIGE SITUATIE

In de huidige situatie is het plangebied volledig onbebouwd en zijn de gronden overwegend in landbouwkundig gebruik, met name grasland. Ten noorden van de Steegstraat maken de gronden onderdeel uit van een glastuinbouwbedrijf en worden deze gebruikt als containerveld voor de opkweek van aardbeienplanten.

Centraal door het deel van het plangebied ten zuiden van de Steegstraat loopt een groenzone die is aangelegd in het kader van de ontwikkeling van woongebied De Hoek fase I. Dit is een structurerend element.

Aan de zuidkant grenst het plangebied aan de Jan Thijssensteeg met daarachter agrarische gronden, grotendeels in gebruik voor de teelt van gewassen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Steenkampseweg met daarachter eveneens agrarische gronden, overwegend in gebruik voor de teelt van gewassen. Aan de noordzijde ligt de Steegstraat, met aan de overzijde daarvan zowel woonpercelen als agrarische (bedrijfs)percelen, waaronder een glastuinbouwbedrijf. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het woongebied De Hoek fase I en overige woonpercelen.



Luchtfoto met kadastrale grenzen, met de begrenzing van het plangebied blauw omlijnd weergegeven.

2.1 Toekomstige situatie

Algemeen

De ontwikkeling van De Hoek Fase II, met inbegrip van de woningen aan de noordzijde van de Steegstraat, is een vervolg op de eerdere ontwikkeling van de naastgelegen wijk, De Hoek fase 1. De ambitie voor fase I was om een dorpse landelijke woonbuurt te creëren. In fase II wordt hierop aangesloten. Dit betekent onderscheidende, kleinschalige en afwisselende woonstraten met een ontspannen en afwisselende opzet in de verkeering.

De invulling van het gebied vraagt om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en aansluiting bij de aangrenzende karakteristiek, zodat een aantrekkelijk woongebied ontstaat, passend bij de kern Meijel.



Impressie stedenbouwkundige opzet woningbouwplan (bron: Kragten).

Woningtypen en aantallen

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied in totaal 106 woningen te realiseren, met bijbehorende verkeerskundige voorzieningen en groenvoorzieningen, met inbegrip van ruimte voor wadi's voor de opvang van hemelwater.

In het plan wordt voorzien in een mix aan woningtypen, waaronder betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen en voor ouderen en ook duurdere twee-aaneengebouwde woningen, vrijstaande woningen en woningen binnen het thema 'landschappelijk wonen'. Er is sprake van een gemêleerd woonmilieu met een evenwichtige opbouw, in een groene omgeving.



Impressie verdeling woningtypes (bron: Kragten).

Het tussen de gemeente en initiatiefnemer overeengekomen programma bestaat uit de volgende typen en aantallen woningen:

- 46 rijwoningen, waarvan 30 binnen de sociale huursector en 8 binnen de sector middenhuur, 6 binnen de goedkope koopsector en 2 binnen de midden koopsector;
- 33 tweeaaneengebouwde woningen, waarvan 24 binnen de middenkoopsector en 9 binnen de vrije sector;
- 12 vrijstaande woningen, waarvan 11 binnen de vrije sector en 1 binnen de midden koopsector;
- 15 woningen binnen de vrije sector binnen het thema 'landschappelijk wonen'.

Stedenbouwkundig ontwerp

De groenblauwe structuren in de woonwijk en het verloop richting het landschap zijn van groot belang. De twee woongebieden worden gescheiden door een robuuste groenblauwe structuur met wandelpaden die zorgen voor fysieke verbindingen met de omgeving. Het plan is daarom grofweg verdeeld in twee gebieden met elk een eigen karakter:

- een noordelijk deel met traditioneel wonen aan het lint en dorps wonen in de wijk;
- een zuidelijk deel met meer eigentijdse woonvormen, zoals dorps wonen in de wijk (deels wonen aan het hof) en landschappelijk wonen in het groene landschap.'

Het meest noordelijke gedeelte van het plan sluit aan op het bestaande historische woonlint aan de Steegstraat. Dit lint wordt in de nieuwe wijk doorgezet, waarmee het aansluit op de bestaande situatie. De woningen krijgen hier dezelfde stijl en positie als vanouds: dorps, boerderijachtige woningen, wisselende gevellijnen op ruime afstand van de kavelgrens en een afgestemde diversiteit van materiaal en kleurgebruik. Op de Steegstraat wordt voor fase 2 een nieuwe verkeersaansluiting gerealiseerd. Ter versterking van de structuur van het totale plan "De Hoek" en het creëren van een eenheid in het totale plan, is een heldere ringstructuur vormgegeven.

De hoofdroute door fase 1 en 2 vormt de kralensnoer welke de twee deelgebieden met elkaar verbinden en waarop de overige woonstraten worden aangesloten. Ter plaatse van de centrale groenblauwe zone is een knip aanwezig voor het gemotoriseerd verkeer zodat de groene zone als een kenmerkende as niet onderbroken wordt. Voor het langzaamverkeer is wel een doorgaande route aanwezig. Deze route dient tevens als calamiteitenroute.

Achter het woonlint aan de Steegstraat ligt het dorpse wonen. Een stedenbouwkundige opzet met informeel karakter. Een duidelijke hoofdroute vormt de basis met daaraan gekoppeld de woonstraten. Het openbare profiel is ruim opgezet met veel groen en weinig verharding. Langs de hoofdverbinding ligt aan één zijde een trottoir met een groenstrook voor parkeren en beplanting en aan de andere zijde van de rijbaan is een royale ruimte voor groen en begeleidende bomen, rekening houdend met kabels en leidingen. Parkeren vindt voor het grootste deel plaats in koffers waardoor het straatbeeld zijn groene en informele karakter behoudt.

Het centrale deel van het plangebied is aangesloten en ontsloten aan de hoofdroute door de wijk. In deze zone bestaat de bebouwing uit een grote afwisseling van bebouwingstypen die zorgen voor een gedifferentieerde inrichting en aansluiting op de woonvraag. Het oostelijke deel bij de Steenkampseweg ligt op enige afstand van het landschap. Om de afwatering richting de randzone voor elkaar te krijgen, is de wegenstructuur gericht op deze zone. Een korte doodlopende structuur en een kleinschalige lusstructuur zorgen hiervoor en maken de straten verkeersluw. In combinatie met

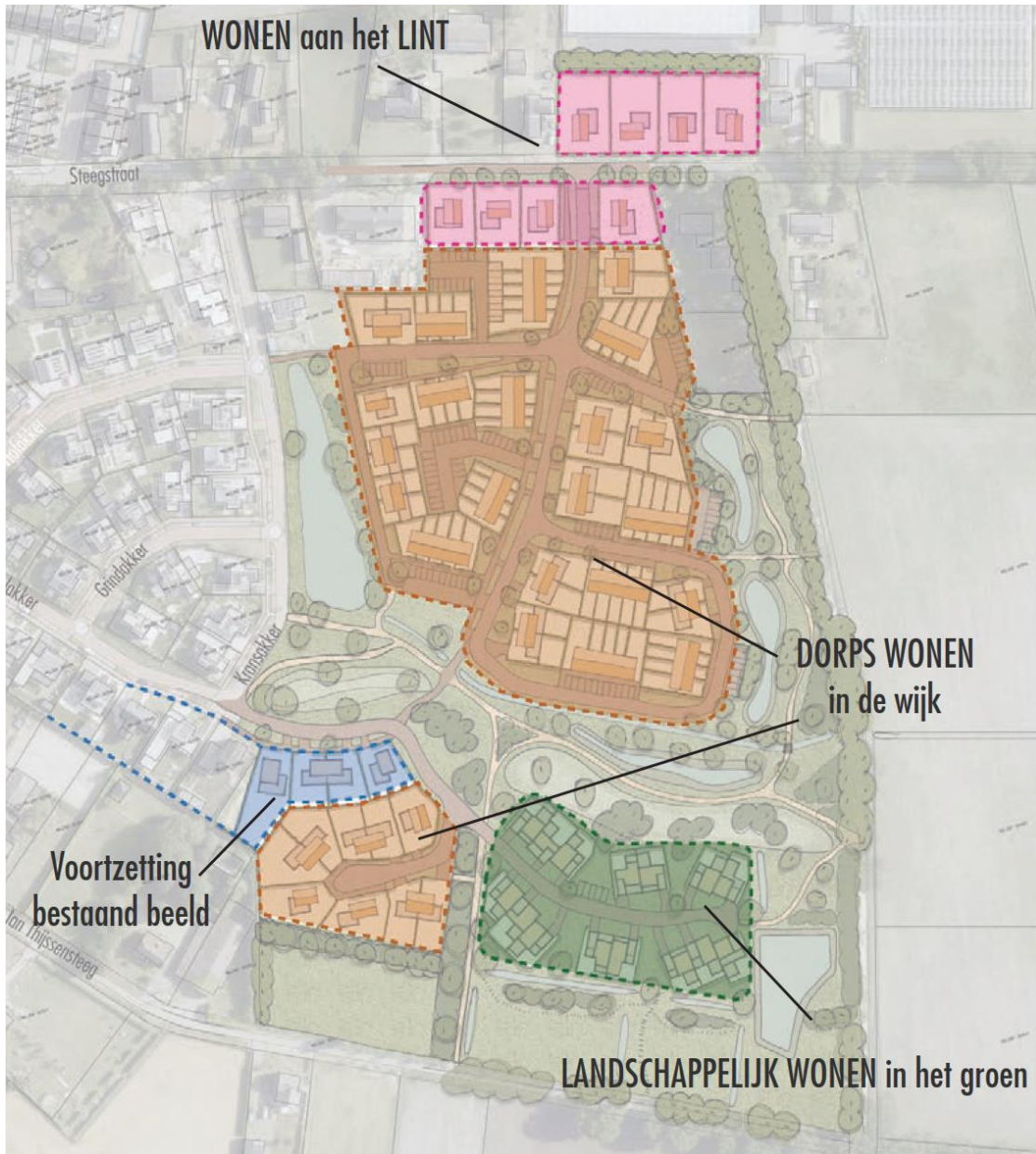
doorsteken voor de voetganger op de Steenkampseweg zorgt dit voor een heldere structuur en een goede toegankelijkheid naar het omringende landschap.



Grafische weergave beoogde verkeersstructuur binnen het plangebied (bron: Kragten).

Het zuidelijke deel van fase 2 wordt ontsloten via de eerder gerealiseerde woonbuurt, De Hoek fase 1. Tot aan de centrale groene as wordt de bestaande rand met gemengde vrijstaande en half vrijstaande woningen doorgezet. Achter deze woningen, ingeklemd tussen de strook met struweelbeplanting aan de westzijde en aan de zuidzijde, ligt een woonhof met een besloten karakter en vormgegeven als plek met eigen sfeer. Het woonhof is naar binnen gericht en afgeschermd door de groene omlijsting.

Ten oosten van de brede struweelzone staat juist de openheid centraal en de uitloop in het landschap. Een bijzondere woonvorm met woningen in het landschap zorgen voor openheid en transparantie. De woningen staan hier in groepjes van maximaal 3 bij elkaar, als losse elementen in het vrij toegankelijke landschap. De plek vraagt om een bijzondere architectuur, aansluitend op de plek en een goede overgang van de kavel (privé) naar het landschap (openbaar).



Woontypologieën in deelgebieden (bron: Kragten).

Groenblauw caso

De basisopzet van de wijk is gerelateerd aan het principe dat de groene structuren en het omringende landschap altijd nabij zijn. Een duurzame koppeling is daarbij verkregen door de afwateringsstructuur integraal te koppelen aan de groene structuren richting de randen van het plangebied in aansluiting op het omringende open landschap. Middels korte lijnen vanuit de wijk is het landschap altijd nabij.

Wonen in een groene omgeving zorgt voor een prettige leefomgeving en eeft ruimte aan biodiversiteit en een klimaatbestendige omgeving. Groene beeldbepalende structuren en robuuste ruimte zorgen voor optimale condities om het groen ook daadwerkelijk tot wasdom te laten komen.



Groenblauw casco (bron: Kragten).

Een robuuste groene hoofdgroenstructuur is daarbij van groot belang om vanuit de wijk de verbinding te leggen met de randen van de wijk en de omringende kwaliteiten. In deze verbindingen en

randzones wordt ingezet op natuur, waterberging, recreatie en voor een gedeelte zelfs kleinschalig wonen in het landschap. De groene omzooming van het hele plan zorgt voor een doorlopende groenstructuur die overal in de wijk te ervaren is.

Al het hemelwater dat op de verharding valt, vindt zijn weg in een robuust, zichtbaar en beleefbaar watersysteem. Op de plekken waar ruimte is en in de randen van het open landschap, worden natuurlijk ingerichte wadi's aangelegd, gekoppeld aan groen en beleven met een ecologisch beheer. Om de landelijke sfeer in de wijk te versterken worden natuurlijke materialen toegepast voor de inrichting van de buitenruimte en de (speel)objecten in de buitenruimte. Kenmerkend voor een dorps woonlandschap zijn de zorgvuldig ontworpen groene erfscheidingen daar waar deze grenzen aan het openbaar gebied.

Deze hoogwaardige landschappelijke en dorpse opzet van de openbare ruimte draagt in grote mate bij aan het onderscheidende karakter en het woongenot in de wijk.

Landschappelijk wonen

Voor de woningen in het zuidoostelijke deel van het plangebied geldt dat deze een bijzonder karakter hebben. Het betreft woningen in een gemeenschappelijke groene, parkachtige omgeving met gemeenschappelijke voorzieningen, dit onder de noemer 'landschappelijk wonen'. Onderstaand zijn enkele kenmerken weergegeven.

- *Groene Ruimtes:* De woningen zijn omgeven door veel groen, zoals grasvelden, bomen en tuinen. Dit zorgt voor een rustige en ontspannen sfeer.
- *Gemeenschappelijke voorzieningen:* Er zijn gedeelde faciliteiten zoals picknickplaatsen en wandelpaden. Dit bevordert een gevoel van gemeenschap en biedt mogelijkheden voor recreatie.
- *Sociale Interactie:* De opzet van de woningen en de gemeenschappelijke ruimtes moedigt sociale interactie aan tussen de bewoners, wat kan leiden tot een hechte gemeenschap.



Grafische weergave verdeling typering woongebieden binnen het plangebied (bron: Kragten).

Vanwege het bijzondere karakter van deze woningen is het realiseren van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij deze woningen niet toegestaan. Op deze wijze wordt bijgedragen aan het waarborgen van het bijzondere karakter van het landschappelijk wonen.

2.2 Landschappelijke inpassing

In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan¹ opgesteld.

Centraal door het plangebied loopt in oostwest richting de landschappelijke inpassing die reeds in uitvoering is gebracht in het kader van fase 1 van het woningbouwplan De Hoek in Meijel. In het kader van de ontwikkeling van fase II wordt aan de buitenrand aan de oostzijde en zuidzijde voorzien in een strook met de functie 'Groen' met een breedte van minimaal 50 meter. Deze strook wordt landschappelijk ingepast met groenvoorzieningen, paden en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder wadi's en zaksloten. Deze 50-meter zone dient tevens als buffer tussen de woonpercelen en de omliggende agrarische gronden.

In de wijk is een verdeling gemaakt tussen verschillende woonmilieus: 'Wonen aan het lint', 'Dorps wonen' en 'Landschappelijk wonen'. In de landschappelijke inpassing is een tweedeling te herkennen. De inpassing rondom het middendeel van de wijk sluit aan bij de landschappelijke inpassing van fase

¹ Kragten, Meijel De Hoek fase 2, Landschappelijke compensatie en inpassing, 27 november 2025.

1. Het zuidelijke deel van de inpassing zoekt aansluiting bij de karakteristiek van het kleinschalige weidelandschap.

Struinlandschap (aansluiting op fase 1)

De landschappelijke inpassing ter hoogte van het middengebied bestaat uit:

- Aanleg van landschappelijke routes. Hiermee wordt aangesloten op de routes vanuit de huidige dorpskern en het aangrenzende buitengebied. De paden worden uitgevoerd in halfverharding.
- Aanleg waterbergingszone met verspreide bomen. De bomen zorgen voor een overgang tussen het buitengebied en de nieuwe dorpsrand. De relatie hiertussen wordt daarmee versterkt en er ontstaat een aantrekkelijke groenstructuur rondom de nieuwe dorpskern.
- Waterberging wordt gekoppeld aan spelen en beplanting.
- Sortimentskeuze is afgestemd op de plek en kan tegen natte voeten wanneer de wadi's vollopen.
- Het gehele landschap bestaat uit bloemrijk grasland dat waardevol is voor de biodiversiteit en voor een aantrekkelijke uitstraling zorgt.

Kleinschalig weidelandschap

De landschappelijke inpassing ten zuiden van de uitbreiding bestaat uit de volgende elemente:

- Aanleg van landschappelijke routes. Hiermee wordt aangesloten op de routes vanuit de huidige dorpskern en het aangrenzende buitengebied. De paden worden uitgevoerd in halfverharding.
- Sloten en verlaagde weides. Indien nodig kunnen de verlaagde weides onderlopen.
- De weides zijn ingericht met bloemrijk grasland met op de randen kenmerkende struwelen en houtsingels.

Borging uitvoering landschappelijke inpassing

Om de uitvoering van de landschappelijk inpassing te borgen, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Het landschappelijk inpassingsplan is daarnaast als bijlage bij de regels opgenomen. Voor meer informatie wordt dan ook verwezen naar de betreffende bijlage.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid en instructieregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, heeft de rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. In de NOVI wordt een toekomstbeeld geschetst van een Nederland:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. In totaal zijn er 21 nationale belangen geformuleerd. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden hiervan zijn het:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte;
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de algemene belangen zoals het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte en het waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid van belang. Verder geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen specifieke nationale belangen zoals genoemd in het NOVI in het geding zijn. De beoogde ontwikkeling wordt passend geacht binnen de kaders van de NOVI.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

- het Omgevingsbesluit (Ob);
- het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Analyse

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling wordt in deze motivering getoetst aan de volgende instructieregels uit het Bkl:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 4.7;
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 4.15;
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl), nader toegelicht in de diverse paragrafen in hoofdstuk 4;

- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl), nader toegelicht in de paragrafen 2.2, 4.4 en 3.1.3.

Hieruit volgt dat voldaan wordt aan de instructieregels opgenomen in het Bkl.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, en detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de ladder voor duurzame verstedelijking betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een

stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Gelet op het beoogde aantal woningen kan mede op grond van jurisprudentie uit het verleden worden gesteld dat in het voorliggende geval sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

In het voorliggende geval wordt invulling gegeven aan een concrete en actuele behoefte aan woningen. De ontwikkeling is ook regionaal afgestemd en akkoord bevonden. Hiervoor wordt onder meer verwezen naar de paragrafen 3.2 en 3.3.

Hoewel de ontwikkeling niet plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied, is het plangebied in directe aansluiting op het bestaand bebouwd gebied van de kern Meijel gelegen.

Conclusie

De ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid en instructieregels

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is per 25 oktober 2021 in werking getreden.

Limburgse principes

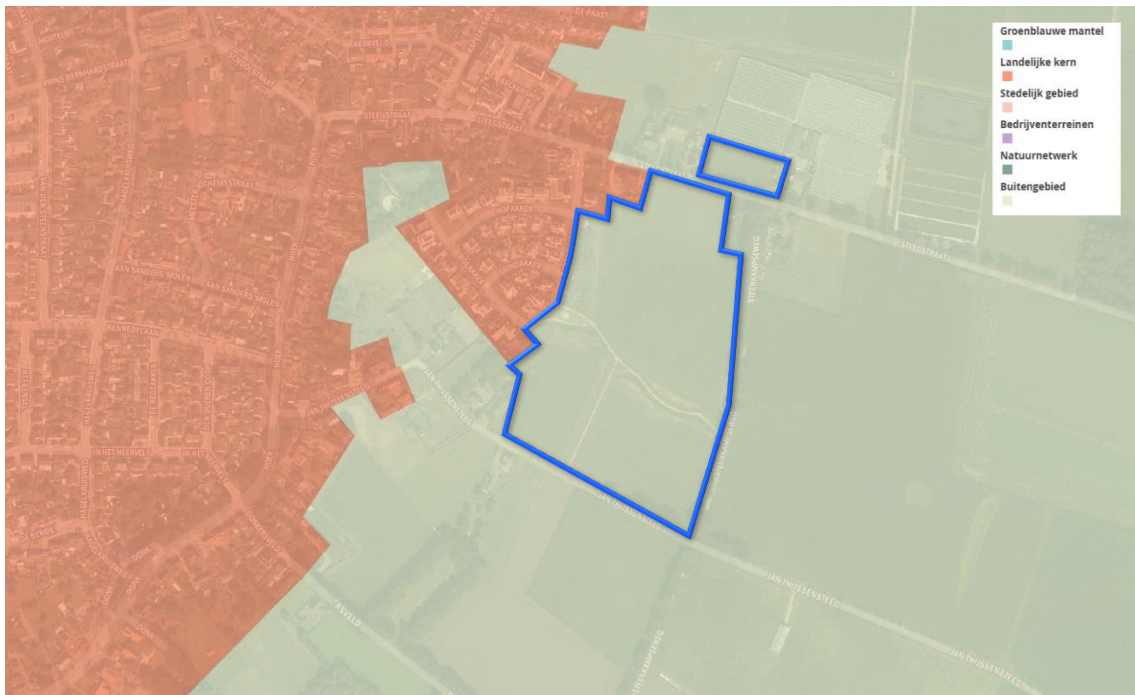
Op grond van de kaart 'Limburgse principes' is het plangebied aangeduid als 'buitengebied'. Binnen het buitengebied is, rekening houdend met de droogtegevoeligheid en de kwaliteit van de grondwatervoorraden, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk, rekening houdend met de ruimteclaims vanuit de verschillende transitieopgaves. De gronden ten noorden en westen van het plangebied zijn aangewezen als 'landelijke kern'.

Wonen

De kwaliteit van de woning en de woon- en leefomgeving wordt steeds belangrijker voor de bewoner(s) en daarmee ook voor het vestigingsklimaat van Limburg. Tegelijkertijd scoort Limburg op het punt van besteedbaar inkomen, arbeidsparticipatie, sociale contacten en vertrouwen en gezondheid beduidend slechter dan het Nederlands gemiddelde. Het beleid ten aanzien van wonen richt zich daarom niet alleen meer op de woonbehoefte maar gaat uit van een bredere aanpak waarbij naast voldoende kwalitatieve en betaalbare woningen ook de woonomgeving en de ambitie om de brede welvaart van de Limburger te verbeteren centraal staat. Met de opgave die er op de woningmarkt en in de bebouwde omgeving ligt, is er daarnaast de kans om een bijdrage te leveren aan de klimaat-, energie-, verduurzamings-, ruimtelijke en mobiliteitsopgaven die er zijn.

Tegelijkertijd wijzigen de woningbehoeften van de mens sneller dan het vastgoed kan reageren. Daarvoor is een goed doordacht globaal (op hoofdlijnen) en flexibel beleid voor wonen én leefomgeving noodzakelijk dat inspeelt op de huidige opgaven en de te verwachten uitdagingen in de toekomst waarbij de woonbehoefte van de inwoners leidend is. De betaalbaarheid van woningen

blijft daarbij een belangrijk aandachtspunt. Voor wat betreft de te realiseren typen woningen, wordt volledigheidshalve verwezen naar paragraaf 2.1.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes', met blauw omlijnd weergegeven de begrenzing van de beoogde woongebieden, met inbegrip van gronden ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

Conclusie

In het voorliggende geval is sprake van een woningbouwontwikkeling in directe aansluiting op de bestaande landelijke kern Meijel die reeds is aangeduid als landelijke kern. Verder is sprake van een aanzienlijk deel aan betaalbare woningen. De ontwikkeling wordt passend geacht binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

Op 1 januari 2024 is de 'Omgevingsverordening Limburg' in werking getreden. Hierin staan de (instructie)regels die het omgevingsbeleid van de Omgevingsvisie Limburg juridische binding geven. Onderstaand wordt ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde aspecten.

Klimaatadaptatie

In paragraaf 3.2.3, artikel 3.5 'Klimaatadaptatie' van de Omgevingsverordening Limburg zijn de volgende regels opgenomen met betrekking tot klimaatadaptatie:

1. De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van:
 - a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
 - b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:
 - a. wateroverlast;

- b. overstroming;
- c. droogte.

Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

In het voorliggende geval wordt in voldoende mate rekening gehouden met de risico's en gevolgen van de klimaatverandering. Er wordt in ruime mate voorzien in groenvoorzieningen en zo wordt voor wat betreft de waterhuishouding rekening gehouden met de meest actuele normen van Waterschap Limburg voor de berging van hemelwater (zie paragraaf 4.1.5). Wateroverlast is daardoor niet te verwachten. Doordat water binnen het plangebied zelf wordt opgevangen, onder meer in de vorm van diverse wadi's, wordt ook droogte tegengegaan. Evenmin is sprake van een gebied waarbij sprake is van direct overstromingsgevaar. Op basis van de kaart 'kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier' van de Atlas Leefomgeving, geldt voor het plangebied dat sprake is van een gebied dat niet overstroomt.

Grondwater

In hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot grondwater. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg blijkt dat het plangebied niet binnen een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone ligt. Vanuit dit kader zijn er geen nadere instructieregels van toepassing.

Natuurgebieden

In hoofdstuk 8 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot natuurgebieden. Op basis van de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg ligt het plangebied niet binnen of grenzend aan het Natuurnetwerk Limburg of Natura 2000-gebieden. Evenmin ligt het plangebied binnen of grenzend aan de groenblauwe mantel. Vanuit dit kader zijn er geen nadere instructieregels van toepassing.

Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

In paragraaf 12.1.1, artikel 12.1 zijn de volgende instructieregels met betrekking tot een nieuwe planvoorraad woningen opgenomen:

Artikel 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;

- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

In het voorliggende geval:

- a. is, hoewel sprake is van als 'buitengebied' aangewezen gronden, sprake van een logische uitbreiding van de kern Meijel in directe aansluiting op bestaande bebouwing van de kern Meijel. Hiermee is in voldoende mate rekening gehouden met de aspecten wonen en leefomgeving van de provinciale omgevingsvisie;
- b. is sprake van een ontwikkeling waarbij invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte, zowel in kwaliteit als kwantiteit (zie ook paragraaf 3.3.1);
- c. heeft afstemming plaatsgevonden met de regio Noord-Limburg over de behoefte en is ook sprake van overeenstemming (zie ook paragraaf 3.3.1);
- d. is het plan opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring onder de naam 'De Hoek fase 2';
- e. wordt het plan binnen 5 jaar na vaststelling en onherroepelijk zijn van het TAM-omgevingsplan gerealiseerd.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg. Vanuit dit kader wordt invulling gegeven aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.2.3 Woondeal Limburg

Op 9 maart 2023 is door de Minister voor VRO, de provincie Limburg, Limburgse Gemeenten, Waterschap Limburg en Limburgse woningcorporaties de 'Woondeal Limburg' ondertekend. In de Woondeal staat dat er in Limburg 26.550 woningen bij komen in de periode tot en met 2030 met een ambitie voor 20.000 extra. Het grootste deel in de sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop.

In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Peel en Maas maakt onderdeel uit van de regio Noord-Limburg. Noord-Limburg bouwt in de eerste termijn van 2022 tot en met 2024, 5.239 woningen, waarvan 2.654 (51%) in het betaalbare segment. In de opmaat naar én gedurende de tweede termijn van 2025 tot en met 2030 voeren de partijen, daar waar de kwaliteit in relatie tot de behoefte dat vraagt, wijzigingen door in de planvoorraad op een zodanige wijze dat minimaal 2/3^e betaalbaar wordt gerealiseerd. Deze zullen dan ook in de daadwerkelijke realisatie vanaf 2025 landen. De programmering van de tweede termijn (2025 - 2030) is structureel onderwerp van gesprek op de regionale woontafel.

Analyse

In het voorliggende geval wordt bijgedragen aan de invulling van de behoefte aan woningen. Hierbij is sprake van een bouwplan waarbij een deel van de woningen als betaalbaar kan worden gecategoriseerd. Zoals beschreven in paragraaf 2.1 is sprake van een woningbouwprogramma waarbij circa 2/3^e deel als betaalbaar wordt uitgevoerd, waarvan 30 woningen als sociale huurwoning. Hierover zijn afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Conclusie

Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat het initiatief aansluit bij de doelstelling om nieuwe woningen te realiseren, waarvan circa 2/3^e van de woningen binnen de categorie betaalbaar en een substantieel deel als sociale huurwoning. Vanuit dit kader is de ontwikkeling in overeenstemming met de Woondeal Limburg en wordt invulling gegeven aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Peel en Maas heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. Op 22 september 2020 is hiertoe de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Deze woonvisie heeft de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Voor de gemeente Peel en Maas gold in het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg' een reductieopgave van bouwplannen voor 156 woningen in de periode 2016-2020. Uit de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 blijkt dat de gemeente Peel en Maas de gestelde opgave heeft overtroffen. Een van de centrale opgave in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

Hierbij dient de huishoudensprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

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

Daarnaast is in de Regionale Woonvisie het volgende opgenomen:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.

- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Toetsing

Op basis van de Regionale Woonvisie is het toevoegen van woningen in principe alleen binnen de kernen mogelijk. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op gronden die in principe onderdeel uitmaken van het buitengebied van Peel en Maas. Dit betekent dat de ontwikkeling niet overeenkomt met het streven naar toevoegen van woningen binnen de kernen. De behoefte aan woningen kan echter niet binnen de kern worden ingevuld. Hiervoor is onvoldoende ruimte beschikbaar.

Op basis van de Regionale Woonvisie is echter aansluiting op de vraag noodzakelijk. De gemeente voegt in principe alleen plannen toe die aansluiten bij de kansrijke segmenten, passend binnen regionale en lokale kwalitatieve woningbehoefte. Gelet op de actuele en grote behoefte aan woningen in z'n algemeenheid en betaalbare woningen in het bijzonder, valt de beoogde ontwikkeling binnen de kaders van de bedoelde kansrijke segmenten, passend binnen regionale en lokale kwalitatieve woningbehoefte. Het plan is dan ook regionaal afgestemd en op 7 oktober 2024 akkoord bevonden.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling wordt passend geacht binnen de kaders van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Peel en Maas

Op 5 juli 2022 is de Omgevingsvisie Peel en Maas vastgesteld. De gemeente Peel en Maas heeft met deze visie geen nieuwe koers vastgesteld, maar heeft de al ingezette koers uit de bestaande kaderstellingen en beleidsdocumenten samengevoegd in één document: de omgevingsvisie. Het bestaande beleid heeft in dit geval dus geleid tot de omgevingsvisie Peel en Maas. De omgevingsvisie helpt om te blijven werken aan een aantrekkelijke gemeente, zodat er sprake blijft van 'het goede leven' in Peel en Maas.

De bestaande uitgangspunten heeft de gemeente Peel en Maas samengebracht in 6 opgaven van beleid, waarvan de eerste 3 overkoepelend zijn:

1. Zo worden we duurzamer.
2. Een gezonde en veilige leefomgeving.
3. Het versterken van natuur en biodiversiteit.
4. Goed wonen voor iedereen.
5. Toekomstgericht ondernemen.
6. Balans in het buitengebied.

Hierbij merkt de gemeente nadrukkelijk op dat deze opgaven niet los van elkaar gezien moeten worden, maar juist in samenhang. De gemeente Peel en Maas ziet met name de eerste drie als overkoepelende leidende principes. Bij elke ontwikkeling moet bekeken worden hoe een bijdrage aan deze drie opgaven kan worden geleverd.

Goed wonen voor iedereen

Bij een woningbouwontwikkeling (opgave 4) wil de gemeente dat ook bekeken wordt hoe een bijdrage kan worden geleverd aan duurzaamheid, gezonde en veilige leefomgeving en biodiversiteit. Uitwerking per geval is maatwerk.

Ambitie

De ambitie is vraag naar en aanbod van woningen meer met elkaar in balans ten behoeve van vitale gemeenschappen. Oftewel: de juiste woning op de juiste plek van de juiste kwaliteit. Dat betekent:

1. Samen met de samenleving werken aan een woningbestand dat duurzaam in balans is.
2. Het stimuleren van de beweging van het zorgen voor elkaar.
3. Met behoud van het goede, ruimte bieden voor het betere met het oog op de toekomst.
4. Met verduurzamen van woningen en de woonomgeving zorgen voor een klimaatadaptieve en klimaatneutrale leefomgeving.

Richtinggevende uitspraken:

1. De planvoorraad afstemmen op de behoefte, waarbij de kwaliteit leidend is.
2. Kiezen voor een duurzame ontwikkeling in bouwen en wonen. De wens is om te bouwen, rekening houdend met energetische maatregelen en toekomstbestendigheid van woningen. Gestreefd wordt naar een leefomgeving die rekening houdt met het veranderende klimaat en daarnaast bijdraagt aan de gezondheid, biodiversiteit en veiligheid van de inwoners van Peel en Maas.
3. Iedere nieuwe woning is levensloopbestendig/anderszins toekomstbestendig.
4. Woningen worden in principe toegevoegd in de dorpen, bij voorkeur op herstructureringslocaties.
5. De gemeente faciliteert de zoektocht naar passende woonruimte voor de diverse doelgroepen en stimuleert het zorgen voor elkaar.

Procesafspraken

- Het goede gesprek wordt gevoerd met bijvoorbeeld dorpsoverleggen, initiatiefnemers en ontwikkelaars over het thema wonen om bewustwording te creëren, te stimuleren en inspireren om zo samen tot de goede plannen te komen.
- De behoefte aan woningen wordt gemonitord en zo nodig bijgestuurd.

Identiteit kern Meijel

Per kern is er in de omgevingsvisie een korte beschrijving opgenomen om de eigen identiteit van elk dorp te duiden. Samen met de dorpen wil de gemeente Peel en Maas aan de slag om de specifieke waarden per dorp in beeld te brengen. Voor Meijel is de volgende beschrijving opgenomen:

"Meijel is het meest westelijk gelegen dorp van Peel en Maas, gelegen aan de rand van de Peel. Meijel is een oud Peeldorp, gelegen op een oude zandrug te midden van de grote en lange tijd ondoorgaanbare veengebieden van de Peel. Meijel vormde één van de weinige doorgangen door de Peel en lag aan de weg van 's-Hertogenbosch naar Keulen.

Het is een groene kern met veel voorzieningen en een grote diversiteit aan wonen. Het groene karakter komt tot uiting in een aantal grote groenplekken in de kern en de sterke relatie tussen kern en buitengebied met de Peel als grootste trekpleister. De bosgebieden Simonshoeksebos en Startebos zorgen voor mooie groene randzones en zijn een belangrijk recreatief uitlooph gebied voor de kern Meijel."

Toetsing

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij diverse principes uit de omgevingsvisie, zoals het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte en het creëren van een leefomgeving die rekening houdt met het veranderende klimaat en daarnaast bijdraagt aan de gezondheid, biodiversiteit en veiligheid van de inwoners van de gemeente Peel en Maas in z'n algemeenheid en de kern Meijel in het bijzonder.

Het aantal en type woningen voldoet aan het beleid. Er wordt een diversiteit aan woningen gerealiseerd. Er is sprake van een groene inrichting binnen en aan de randen van het plangebied, waarmee wordt aangesloten bij het groene karakter van Meijel.

De inrichting van het plangebied draagt bij aan de gezondheid van de inwoners gelet op het groene karakter en de aan te leggen paden die het maken van ommetjes door de wijk en daarmee beweging stimuleren. De groenvoorzieningen leveren daarnaast een bijdrage aan de biodiversiteit, door het toevoegen van bomen, struiken en kruidenrijk grasland. Tot slot wordt voorzien in een goed bereikbare en sociaal veilige woonomgeving.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met de Omgevingsvisie Peel en Maas.

3.4.2 Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Het 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas' is het instrumentarium om ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering. Het kwaliteitskader is de gemeentelijke uitwerking van het voormalige Limburgs kwaliteitsmenu, zoals dit voorheen in het provinciaal beleid was opgenomen. Dit leidt ertoe dat, als ontwikkelingen plaatsvinden die niet passen in het omgevingsplan, er een tegenprestatie geleverd moet worden.

In het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas wordt een onderscheid gemaakt in 3 soorten kwaliteitsverbeteringen:

1. Basiskwaliteit (B): Is van toepassing bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding daarvan tot de referentiemaat in een agrarisch gebied. Basiskwaliteit (B) wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Als basis voor de omvang geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte landschappelijke inpassing dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en het erf komt.
2. Basiskwaliteit Plus (B+): Is van toepassing bij ontwikkelingen waar sprake is van een uitbreiding boven de referentiemaat. Als basis voor de omvang van de landschappelijk inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte landschappelijke inpassing dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak.
3. Aanvullende Kwaliteitsverbetering (AK): Onder andere bij uitbreiding van een solitaire burgerwoning of bedrijfswoning boven 1.000 m³ is ook Aanvullende Kwaliteitsverbetering (AK) van toepassing. Bij uitbreiding van solitaire woningen en bedrijfswoningen boven 1.000 m³ gaat het om een fysieke maatregel met een waarde van € 15,- per m³ extra uitbreiding.

Toetsing

Voor de realisatie van de beoogde woonfunctie geldt op basis van het kwaliteitskader en het gemeentelijke 'Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen onder de Omgevingswet gemeente Peel en Maas' dat sprake is van een uitleggegebied voor wonen. In lijn met het kwaliteitskader wordt

aan zowel de oostzijde als de zuidzijde een strook met een breedte van minimaal 50 meter landschappelijk ingepast met groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en paden. Daarnaast wordt ook binnen het woongebied zelf voorzien in de nodige groenvoorzieningen.

Op basis van het 'Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen onder de Omgevingswet gemeente Peel en Maas' geldt dat de initiatiefnemer verder een bijdrage van bedrag van 5 euro per m² uitgeefbare grond aan het gemeentelijke kwaliteitsfonds verschuldigd is. Daarnaast is de initiatiefnemer op basis van het gemeentelijke 'Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen onder de Omgevingswet gemeente Peel en Maas' een bijdrage verschuldigd aan het gemeentelijke 'Fonds Infrastructurele werken' en het 'Herstructureringsfonds'. Hierover zijn afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn is met het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.

3.5 Kaderstelling Ruimte 2035

Op 17 april 2024 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de Kaderstelling Ruimte 2035 vastgesteld. In deze kaderstelling is aangegeven dat Peel en Maas een gemeente is van gemeenschappen. Hier werken inwoners, ondernemers en organisaties samen aan een Peel en Maas waarin het goede leven nu en in de toekomst beleefd kan worden. Een Peel en Maas waarin gemeenschappen zelf vorm en inhoud geven aan hun eigen leefwereld.

De gemeente is pas effectief wanneer op een respectvolle manier wordt omgegaan met al het waardevolle dat inwoners, ondernemers en organisaties met elkaar samen doen. Dit vraagt om een overheid die zich bewust is van wanneer zij wel en wanneer zij niet aan zet is. Een overheid die zich in het denken en doen laat inspireren door drie kernwaarden: diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing. Het concept van de meervoudige overheid, met daarin de rollen van de autoritaire, regelgestuurde en communicatieve overheid, helpt hierbij.

Vanuit deze rolopvatting wordt in de gemeente Peel en Maas beleid gemaakt. Dit betekent dat het beleid wordt opgebouwd op basis van de waardevolle inzichten van inwoners, ondernemers en organisaties die werken aan een Peel en Maas waarin het goed leven is. Dit beleid wordt dus niet 'vanachter een bureau' voor de lokale samenleving ontworpen.

De manier waarop men in de gemeente in de wereld staat, is vertaald in de manier waarop in Peel en Maas tot kaderstellend beleid wordt gekomen. De kaderstelling kijkt 10 jaar vooruit en geldt daarmee voor de periode 2024 – 2034. Zoals gebruikelijk zal deze kaderstelling na 5 jaar worden herijkt.

Gedeelde ambitie Ruimte (2035)

Door de veelheid aan opgaven en uitdagingen neemt de vraag naar ruimte nog steeds toe. In deze complexiteit worden toekomstbestendige keuzes gemaakt. Op die wijze worden de grote opgaven op het gebied van natuur, recreatie, wonen, industrie en landbouw aangepakt. Uitgangspunt bij de aanpak van de grote opgaven en bij nieuwe ontwikkelingen is dat deze ook daadwerkelijk bijdragen aan de landschappelijke waarden en kwaliteiten en aan vitale gemeenschappen. Gemeenschappen hebben de ruimte om zelf mee vorm en inhoud te geven aan de fysieke leefomgeving waarin inwoners, ondernemers en organisaties gezond wonen, werken en ondernemen.

Navolgende zijn de centrale ambities opgenomen van inwoners, ondernemers en organisaties die met de gemeente willen werken aan een Peel en Maas waarin het goed leven is. De gemeente onderschrijft deze ambities van harte.

Ruimte

In Peel en Maas is ruimte voor een energietransitie die passend is bij de kwaliteiten die de gemeente kenmerken. Hier is ruimte voor natuur en biodiversiteit die respectvol beleefd kan worden. Hier is ruimte voor een agrarische sector die zich verder ontwikkelt naar een sector die onderneemt met respect voor de omgeving waar hij onderdeel van uitmaakt.

Identiteit van kernen en landschap

De woon- en klimaatopgave vragen, evenals in de afgelopen jaren, aandacht en zorg van de samenleving. De versterking van de identiteit van kernen en de kenmerkende waarden en kwaliteiten van de landschappen blijven hierbij een uitgangspunt. Woningen voor iedereen dragen bij aan de vitaliteit van gemeenschappen en kernen. Woningbouwprojecten dragen bij aan de identiteit van de kernen en een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte.

Toekomstbestendige openbare ruimte

De openbare ruimte is toekomstbestendig ingericht. Er is ruimte voor ontmoeting, duurzame veranderingen op het gebied van mobiliteit, biodiversiteit, duurzaamheid en klimaat. Gebruikers hebben invloed op het ontwerp en het beheer van deze ruimte, waarbij het niveau van beheer en onderhoud past bij de wijze waarop deze openbare ruimte gebruikt wordt. Zo ontstaat een leef-, werk- en vrijetijdsomgeving die van en voor iedereen is en waar inwoners actief gebruik van maken en zich mentaal eigenaar van voelen.

Transitie landelijk gebied

De transitie in het landelijk gebied geven ondernemers, inwoners en organisaties in samenspraak met elkaar vorm, waarbij de landschappelijke waarden een bron van inspiratie vormen. Er is ruimte voor natuurinclusieve landbouw, nieuwe verdienmodellen, natuur, biodiversiteit en de reguliere land- en tuinbouw die zich verder ontwikkelt naar een toekomstbestendige sector die onderneemt met respect voor de omgeving waar hij onderdeel van uitmaakt. Er is ruimte voor ideeën en creativiteit van de inwoners en organisaties die hier wonen, werken en ondernemen.

Economie en ecologie in balans

Er wordt gestreefd naar een Peel en Maas waarin de ruimte duurzaam beleefd wordt, waarin economie en ecologie met elkaar in balans zijn. Ten aanzien van het toekomstbestendig houden van onze ecologie vragen bodem- en waterkwaliteit de komende jaren onze gezamenlijke aandacht en inspanning.

Programmadoelen Vitale leefomgeving

Ruimte is schaars. De vele opgaven die spelen, zoals woningbouw, landbouwtransitie, bedrijfsontwikkeling, natuurontwikkeling, energietransitie en klimaatadaptatie, vragen om ruimte. Deze opgaven worden in onderlinge samenhang opgepakt, waarbij kwaliteit en toekomstbestendigheid leidend zijn. De volgende programmadoelen voor een vitale leefomgeving zijn opgenomen:

- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt, met extra aandacht voor natuurinclusiviteit;
- Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving zijn vitale gemeenschappen een belangrijk uitgangspunt;

- De economische ontwikkeling is ondersteunend aan vitale gemeenschappen, in balans met ruimtelijke waarden en stimuleert een gezonde arbeidsmarkt;
- De fysieke leefomgeving draagt bij aan een gezond leven en is klimaatadaptief en klimaatbestendig;
- Peel en Maas is energieneutraal in 2050;
- Gezonde, veilige, toegankelijke en slimme(re) (collectieve) mobiliteit is beschikbaar in Peel en Maas;
- In Peel en Maas zijn per doelgroep voldoende betaalbare duurzame woningen beschikbaar.

Programmadoelen Beheer fysieke leefomgeving

De kwaliteit van de openbare ruimte is belangrijk voor het welbevinden, kortom, voor het goede leven in Peel en Maas. Elk dorp heeft zijn eigen karakter, en het buitengebied is divers met landschappelijke kwaliteiten. De gemeente sluit aan op ontwikkelingen in de kernen en op de behoeften van inwoners, bedrijven en organisaties. Zo kan een leef-, werk- en vrijetijdsomgeving ontstaan die van en voor iedereen is, waar iedereen actief gebruik van maakt en zich mentaal eigenaar van voelt. De volgende programmadoelen voor het beheer van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen:

- Een kwalitatief goede, duurzaam ingerichte en onderhouden openbare ruimte die rekening houdt met de karakteristieke eigenschappen van (de kernen in) Peel en Maas;
- De openbare ruimte is van en voor iedereen, is veilig en toegankelijk en nodigt uit om te ontmoeten en te bewegen;
- De openbare ruimte is klimaatbestendig;
- Afval is grondstof.

Beoordeling

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de gedeelde ambitie ter behoud van de identiteit van de kernen en een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte. Zo is in ruime mate in groen voorzien, met inbegrip van ruimte voor de berging van hemelwater in onder meer wadi's. Van de groenvoorzieningen kan ook actief gebruik worden gemaakt door bestaande en toekomstige bewoners binnen en in de omgeving van het plangebied door onder meer de wandelpaden/struipaden die worden aangelegd. Naast het feit dat het plan aansluit bij de gedeelde ambities, draagt het ook bij aan het behalen van de programmadoelen van de vitale leefomgeving.

Het voornemen voorziet in de realisatie van 106 woningen, aansluitend aan de kern van Meijel. De ontwikkeling omvat onder andere de realisatie van sociale huurwoningen en betaalbare huur- en koopwoningen, waardoor nieuwe betaalbare woningen beschikbaar komen op de woningmarkt en invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte. Verder wordt met de realisatie van duurzame woningen een bijdrage geleverd aan het streven naar een energieneutraal Peel en Maas in 2050.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Kaderstelling Ruimte 2035.

4 FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

4.2 Gezondheid

Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Daarnaast zijn ook aspecten als het gebruik van mogelijk voor de gezondheid schadelijke gewasbeschermingsmiddelen, de nabijheid van hoogspanningsverbindingen met bijbehorende straling en geitenhouderijen in verband met verhoogde concentraties fijnstof en/of endotoxinen van belang in verband met de mogelijke gevolgen voor de gezondheid.

Toetsing

Hoogspanningsverbindingen

Voor wat betreft hoogspanningsverbindingen, geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen de rekenafstand van een hoogspanningsverbinding. Vanuit hoogspanningsverbindingen zijn geen negatieve gezondheidseffecten te verwachten.

Geitenhouderijen

Op meer dan 1.400 meter ten noorden van het plangebied is aan de Vieruitersten 18 in Meijel een geitenhouderij aanwezig. Hoewel het plangebied binnen een afstand van 2.000 m van de geitenhouderij ligt, waarbinnen mogelijk sprake is van gezondheidsrisico's, zijn op basis van de kernregistratie dierverblijven ter plaatse maximaal 10 geiten vergund. Gelet op het beperkte aantal geiten, worden geen negatieve effecten op de gezondheid verwacht als gevolg van de uitstoot van endotoxinen bij de betreffende geitenhouderij.

Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Derhalve dient afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden ten behoeve van akkerbouw. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties

vanwege drift over het algemeen een afstand van 50 meter als aanvaardbaar geacht. Dit neemt niet weg dat in bepaalde situaties een kortere afstand ook aanvaardbaar kan worden geacht.

De toelating van gewasbeschermingsmiddelen is Europees geregeld en aan strenge regelgeving onderworpen. Toelating van gewasbeschermingsmiddelen berust op het voorzorgsbeginsel. Volgens het voorzorgsbeginsel mag onzekerheid over negatieve effecten geen excuus zijn om die negatieve effecten voor lief te nemen. Toelating van gewasbeschermingsmiddelen moet de teelt vooruit helpen, maar alleen als dat niet schadelijk is voor mens en milieu. Ondanks de strenge toelatingsprocedure kan het risico op gezondheidsschade bij mensen nooit geheel worden uitgesloten. Het is met name van belang om onevenredige risico's zoveel mogelijk te beperken en om vooraf goed en zorgvuldig onderzoek te doen, zoals bij het bepalen van een veilige afstand tussen gevoelige functies en agrarische percelen met open teelten.

De toepassing van het voorzorgsbeginsel geldt zowel voor de teler die de gewasbeschermingsmiddelen gebruikt als de (toekomstige) bewoners van woningen in de nabijheid van agrarische percelen waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen plaatsvindt. De teler dient voorzichtig en terughoudend te werk te gaan bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. Dit onder meer door rekening te houden met windsnelheden en windrichting en niet te spuiten als de windsnelheid hoger is dan 5 m/s en de windrichting hoofdzakelijk richting woningen waait en dus de kans op drift richting woningen groter is. In artikel 4.723e. 'water en gezondheid: geen gewasbeschermingsmiddelen bij wind' van het Besluit activiteiten leefomgeving, is het volgende opgenomen:

1. Met het oog op het voorkomen of beperken van verontreiniging van een oppervlaktewaterlichaam en het beschermen van de gezondheid worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt als de windsnelheid meer is dan 5 m/s, gemeten op:
 - a. 2 m boven de grond bij neerwaarts bespuiten; en
 - b. 1 m boven boomhoogte bij op- en zijwaarts bespuiten.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
 - a. als kan worden aangetoond dat niet anders dan door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij een windsnelheid groter dan 5 m/s een teeltbedreigende situatie kan worden voorkomen; of
 - b. op een overkapte beddenspuit.

In het voorliggende geval is in de directe omgeving van het plangebied sprake van diverse agrarische percelen, waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. Aan de oostzijde van de Steenkampseweg is sprake van akkers, net als aan de zuidzijde van de Jan Thijssensteeg. In het stedenbouwkundig ontwerp is een bufferzone aangehouden van 50 meter tussen deze agrarische gronden en de toekomstige woonpercelen. In deze groene buffer komen niet gevoelige functies zoals waterberging, de landschappelijke inpassing en in beperkte mate parkeren. Hiermee wordt voor deze gronden voldaan aan de door de Raad van State als algemeen aanvaardbaar geachte afstand van 50 meter tussen agrarische gronden en woonpercelen.

Verder is aan de noordzijde van de Steegstraat een glastuinbouwbedrijf met inbegrip van containerveld en bedrijfswoning gelegen. Voor een deel van deze gronden geldt dat hieraan de functie 'Woongebied' wordt toegekend, ter plaatse waarvan vier vrijstaande woningen mogelijk worden gemaakt. Rondom de gronden waaraan de functie 'Woongebied' wordt toegekend, zijn gronden gelegen waaraan in het van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplan

'Buitengebied Peel en Maas' de bestemmingen 'Agrarisch – Glastuinbouw' en 'Agrarisch' zijn toegekend. Voor zover hiervan sprake is, is ter plaatse de aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' opgenomen voor de gronden binnen een zone van 50 meter vanaf de grens van de gronden met de functie 'Woongebied'.

Op de gronden met de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' is het gebruik van gewasbeschermings- en/of bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen in de open lucht, die kunnen leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van hiervoor gevoelige functies, uitgesloten. Deels liggen deze gronden over het agrarisch bedrijf aan de Steegstraat 29. Daarnaast is deze aanduiding opgenomen voor een deel van de in particulier eigendom zijnde percelen kadastraal bekend als Meijel, sectie F, nummers 1425 en 1903. De betreffende eigenaren hebben ingestemd met het opnemen van de betreffende aanduiding. De eigenaren van het perceel kadastraal bekend als Meijel, sectie F, nummer 2608 hebben aangegeven geen medewerking te willen verlenen aan het opnemen van de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone'. Daarom is in de noordwestelijke hoek van de beoogde woonpercelen aan de noordzijde van de Steegstraat de functie 'Groen' opgenomen voor de gronden binnen 50 meter afstand van het betreffende perceel. Hiermee is geborgd dat de woonpercelen op minimaal 50 meter afstand liggen van het betreffende perceel.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat met betrekking het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op nabij gelegen gronden, ter hoogte van de beoogde woonpercelen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Direct ten zuiden van het perceel aan de Steegstraat 32 ligt het perceel kadastraal bekend als Meijel, sectie F, nummer 1908, met een omvang van 945 m². Het betreffende perceel heeft een agrarische bestemming en maakt onderdeel uit van de akkerbouwgronden die grotendeels worden getransformeerd tot het woongebied De Hoek fase II. Het gebruik van het betreffende restperceel als akker en daarmee ook het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, wordt met de realisatie van het woongebied De Hoek fase II beëindigd.

Aan de zuidoostzijde van het plangebied, ligt binnen een zone van 50 meter van de toekomstige woonpercelen het perceel kadastraal bekend als Meijel, sectie F, nummer 1357. Dit perceel ligt tussen de woonpercelen aan de Jan Thijssensteeg 7 en 11. Het betreffende perceel is hobbymatig in gebruik als (paarden)weide. Ter plaatse vindt geen gebruik van gewasbeschermingsmiddelen plaats. Vanuit de ligging ten opzichte van dit perceel bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde woonpercelen binnen het plangebied.

Tot slot geldt dat bij de overige locaties met een agrarische bestemming, binnen de algemeen aanvaarde afstand van 50 meter, reeds woningen direct grenzend aan de betreffende percelen aanwezig zijn. Waar nu al een woonbestemming aanwezig is, mag worden aangenomen dat bewoners beschermd zijn tegen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen (zie ECLI:NL:RVS:2023:3128). Dit betekent dat de eigenaren van gronden ook in de huidige situatie als gevolg van de aanwezige woonfuncties worden beperkt in een eventuele bedrijfsvoering. Als gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt binnen 50 meter van woonkavels, dan dient dit zodanig te gebeuren dat er geen overlast ontstaat bij de woningen en kunnen beperkingen en klachten vanuit de bestaande woningen reeds mogelijk zijn. De beoogde woningen binnen het plangebied leiden op basis van het voorgaande niet tot een substantiële verdere beperking van een mogelijke bedrijfsvoering van grondeigenaren.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de beoogde woonpercelen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie tot het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op nabij gelegen gronden.

Overige aspecten

De overige genoemde aspecten worden in de volgende paragrafen nader gemotiveerd. Volledigheidshalve wordt hier dan ook verwezen naar de betreffende paragrafen. Uit de nadere motivering blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Er is als gevolg van de ontwikkeling geen sprake van een onevenredige verslechtering van de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Er is vanuit het oogpunt van gezondheid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een

geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

Het plangebied ligt niet binnen het geluidaandachtsgebied van spoorwegen of binnen de geluidzone van een industrieterrein. Wel ligt het plangebied binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen. Dit geldt voor zowel de gronden ten zuiden van de Steegstraat als de gronden ten noorden van de Steegstraat. Voor beide delen van het plangebied is daarom een afzonderlijk akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Navolgend wordt per deelgebied kort ingegaan op de conclusies van de onderzoeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportages.

Verder is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd in verband met de realisatie van de 4 woningen aan de noordzijde nabij het agrarisch bedrijf aan de Steegstraat 29. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.11 'activiteiten en milieuzonering'.

Toetsing woningen zuidzijde Steegstraat

Wegverkeerslawaai

Uit het onderzoek² voor de woningen aan de zuidzijde van de Steegstraat blijkt dat het geluid vanwege wegverkeer op de gemeentewegen ten hoogste 48 dB bedraagt ter plaatse van de relevante gevels binnen het plandeel aan de zuidkant van de Steegstraat. Hiermee wordt voor alle woningen aan de zuidzijde van de Steegstraat voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB en wordt het plan vanuit het aspect geluid als gevolg van gemeentewegen inpasbaar geacht.

Indirecte akoestische effecten

Als gevolg van de toename van de verkeersintensiteit vanwege de beoogde ontwikkeling is sprake van een toename van het geluid vanwege verkeer op bestaande geluidgevoelige gebouwen aan de Steegstraat ten westen van de ontsluiting van het plangebied van maximaal 2,5 dB. Er wordt niet voldaan aan artikel 5.78af lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Op de Steegstraat geldt in de huidige situatie een maximumsnelheid van 60 km/uur ter hoogte van het beoogde plangebied. Ten behoeve van de planontwikkeling wordt de komgrens Meijel, inclusief bijbehorend 30 kilometer per uur regime, in oostelijke richting verplaatst. Dit zorgt voor een afname van het geluid ter plaatse van de omliggende woningen van ruim meer dan 5 dB en compenseert hiermee ruimschoots de toename van het geluid vanwege de verkeersgeneratie van het plan.

Voor wat de bestaande woningen aan de Steegstraat binnen de huidige komgrens (waar geen sprake is van een verlaging van de maximumsnelheid) stuut vervanging van de aanwezige klinkerverharding door bijvoorbeeld asfalt vanwege de dorpse uitstraling op bezwaren. Het geluid op deze woningen bedraagt ten hoogste 54 dB en is ruim minder dan de grenswaarde, bedoeld in artikel 3.35 (70 L_{den}³ voor gemeentewegen). Het Omgevingsplan kan daarom voorzien in de toename van het geluid van meer dan 1,5 dB.

Toetsing woningen noordzijde Steegstraat

Naast het onderzoek voor de woningen aan de zuidzijde van de Steegstraat, is een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd voor de woningen aan de noordzijde van de Steegstraat. Uit de toets in het

² Kragten, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai De Hoek fase 2, Meijel, projectnummer PMA127, 12 september 2025.

³ L_{den} is een Europese maatstaf voor geluidsbelasting in decibel (dB), die het gemiddelde geluidsniveau over dag, avond en nacht weergeeft, dit met een hogere weging voor geluid in de avond en nacht.

⁴ Aelmans, Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting Steegstraat 29 te Meijel, Rapportnummer ROM250450.004/JME, 6 februari 2026.

kader van de gevelbelasting blijkt dat op enkele gevels van de meest oostelijk geprojecteerde woning de standaardwaarde wordt overschreden. De grenswaarde wordt niet overschreden. Maatregelen om het geluid te reduceren tot de standaardwaarde stuiten op diverse bezwaren.

Omdat het gezamenlijk geluid hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. In de regels is het gezamenlijk geluid van 57 dB (L_{den}) vastgelegd voor de woning waarvoor het gezamenlijk geluid hoger is dan de standaardwaarde van 53 dB.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage van het uitgevoerd onderzoek.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid als gevolg van wegen, spoorwegen en industrieterreinen, is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

In bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet is opgenomen wat wordt verstaan onder cultureel erfgoed. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

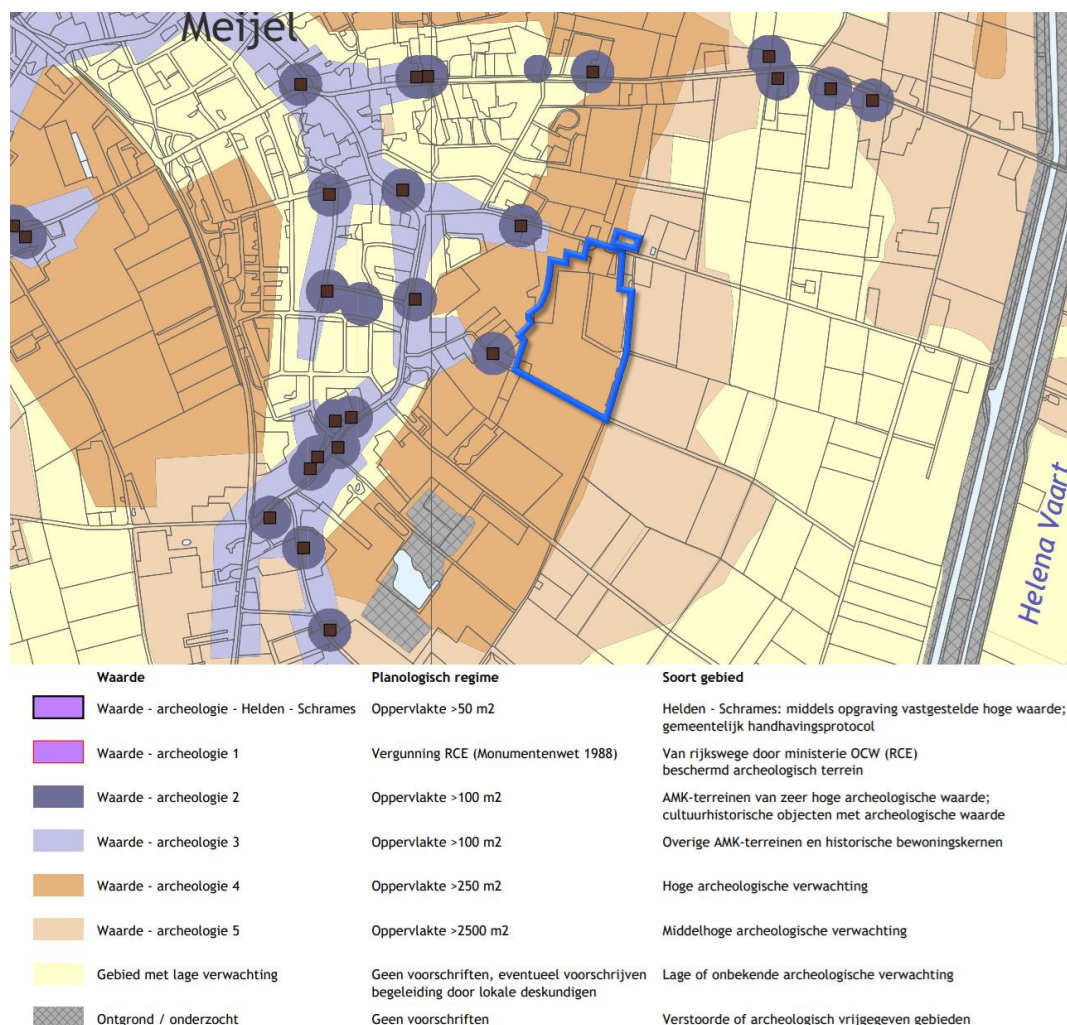
4.4.1 Archeologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten. Navolgend is de archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas weergegeven.

Het plangebied ligt volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas (2015) grotendeels binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting (Waarde - Archeologie 4). Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm. Voor een beperkt deel aan de noordoostzijde van het plangebied geldt een middelhoge

archeologische verwachting (Waarde - Archeologie 5). Hiervoor geldt een onderzoekspllicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm.

Voor de reeds gerealiseerde aangrenzende woningbouwontwikkeling De Hoek fase I is het bestemmingsplan 'Meijel-Oost' vastgesteld. Ten behoeve van dit plan is een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. Met dit onderzoek is een beperkt deel van het huidige plangebied meegenomen en vrijgegeven van archeologische verwachtingswaarden. Hoewel in het bestemmingsplan 'Meijel-Oost' voor de gronden binnen het plangebied geen dubbelbestemming meer is opgenomen, geldt op basis van de archeologische beleidskaart in combinatie met de omvang van de ontwikkeling, dat nader onderzoek noodzakelijk is voor de delen die destijds niet zijn onderzocht. In overleg met het bevoegd gezag is ervoor gekozen om voor het nog te onderzoeken gebied een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Hiertoe is een archeologische Programma van Eisen⁵ opgesteld en ook goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Peel en Maas. Het proefsleuvenonderzoek wordt afgestemd op het onderzoek in het kader van de ontplofbare oorlogsresten.



Uitsnede archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas, met de ligging van de beoogde woongebieden blauw omlijnd weergegeven.

⁵ Kragten, Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek Meijel – De Hoek fase II gemeente Peel en Maas, projectnummer PMA127, 22 december 2025.

Het benodigde onderzoek wordt uitgevoerd vooruitlopend op de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen. Zolang de gronden nog niet nader zijn onderzocht en kunnen worden vrijgegeven, worden voor de nog niet vrijgegeven gronden, overeenkomstig de archeologische beleidskaart, de dubbelfuncties 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen voor de nog niet vrijgegeven gronden. Hiermee zijn mogelijk aanwezige archeologische waarden in voldoende mate beschermd. Er kunnen geen mogelijk aanwezige waarden worden aangetast zonder omgevingsvergunning. Voor wat betreft het aspect archeologie is niet te verwachten dat het voorliggende TAM-omgevingsplan evident onuitvoerbaar is.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4.2 Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is binnen het plangebied en de directe omgeving geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle objecten, waarop met de beoogde woningbouw een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Bodem

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Toetsing

Ten behoeve van het deel van het plangebied ten zuiden van de Steegstraat is een vooronderzoek bodem⁶ conform NEN 5725 uitgevoerd. Ten behoeve van de gronden ten noorden van de Steegstraat is een verkennend bodemonderzoek⁷ conform NEN 5740 uitgevoerd. Onderstaand zijn de voornaamste conclusies opgenomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportages.

Zuidzijde Steegstraat

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als "verdacht" beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging.

In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt geadviseerd om een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uit te voeren, conform de strategie VED-HE_NL, waarbij de grond verdacht is op het voorkomen van zware metalen.

Voor de verdachte deellocaties (de twee voormalige opstallen voorzien van asbesthoudend dak met druiplzone's), kan de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem niet worden uitgesloten (verdacht). Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (bovengrond) te onderzoeken, wordt geadviseerd om ter plaatse van deze twee voormalige opstallen een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 / 5897 uit te voeren. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem op de rest van het onderzoeksgebied wordt niet verwacht (onverdacht).

Daarnaast is er binnen het plangebied, in de garage behorende bij de woning aan de Steegstraat 30, een bovengrondse dieselolietank (3.500 liter) aanwezig geweest. De grond ter plaatse van deze tanklocatie is nooit analytisch onderzocht. Geadviseerd wordt om hier tijdens een verkennend bodemonderzoek de strategie 'VEP_NL' aan te houden waarbij de bovengrond verdacht is op het voorkomen van minerale olie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit bodemkwaliteit in combinatie met de bodemvoorschriften voor milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving en het omgevingsplan (met bodemkwaliteitskaart) van toepassing.

Noordzijde Steegstraat

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Tijdens de werkzaamheden zijn er op het maaiveld en in de uitgekomen grond geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Opgemerkt wordt dat onder de stelconplaten een verharding met puin aanwezig kan zijn. Dit wordt in de toekomst door de initiatiefnemer beoordeeld bij het verwijderen van deze platen. Gelet op het moment van aanleg (vermoedelijk 2005-2006) kan een eventuele puinlaag als onverdacht voor asbest worden beschouwd. Mede doordat op de locatie geen eerdere bebouwing heeft gestaan wordt de locatie als onverdacht op asbest beschouwd.
- De bovengrond is zeer licht verontreinigd met cadmium. Dit betreft een regionaal verhoogde achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Op basis van

⁶ Aeres Milieu, Vooronderzoek NEN 5725 De Hoek fase 2, Steegstraat te Meijel Gemeente Peel en Maas, projectnummer AM25049, 4 maart 2025.

⁷ Aelmans, Verkennend bodemonderzoek Steegstraat 29 te Meijel, rapportnummer AMA250248.006/WGE, 2 januari 2026.

deze resultaten voldoet de gehele boven- en ondergrond indicatief aan de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur.

- Het grondwater is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is er geen noodzaak om een nader onderzoek uit te voeren. Naar aanleiding van de visuele en analytische bevindingen zijn er geen belemmeringen voor de beoogde werkzaamheden. Dit ligt echter ter beoordeling bij het bevoegd gezag.

Wanneer meer dan 25 m³ grondverzet gaat plaatsvinden, ook al is de grond niet sterk verontreinigd, dan dient een graafmelding verricht te worden in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Eventueel vrijkomende grond mag op de locatie worden hergebruikt. Indien grond van de locatie afgevoerd dient te worden, is het Besluit activiteiten leefomgeving van toepassing:

- Op basis van het onderzoeksrapport is de grond binnen het gebied van dezelfde bodemkwaliteitskaart herbruikbaar als de ontvangende bodem dezelfde kwaliteit heeft;
- Vrijkomende grond die elders wordt hergebruikt, dient voorafgaand aan de toepassing, als een partij te worden gekeurd conform het BRL SIKB 1000 protocol 1001;
- Voor de afvoer van de grond naar elders zijn mogelijk aanvullende onderzoeken noodzakelijk, zoals bijvoorbeeld naar het voorkomen van PFAS-componenten;
- Afvoer van de vrijkomende grond naar een erkende groundbank of verwerker is op basis van dit rapport eveneens mogelijk.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het onderzoek voor de gronden ten noorden van de Steegstraat is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek bodem voor de gronden ten zuiden van de Steegstraat is geconcludeerd dat nader onderzoek nodig is. Dit onderzoek wordt uitgevoerd na afronding van het onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten (zie paragraaf 4.1.3). Voorafgaand aan de realisatie van de ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Vanuit het vooronderzoek is niet te verwachten dat door het aspect bodem het voorliggende TAM-omgevingsplan evident onuitvoerbaar is. Op basis van dit uitgangspunt is vanuit het aspect bodem voorafgaand aan de realisatie sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Natuur

4.6.1 Algemeen

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die waren opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

In het kader van de beoogde ontwikkeling en voornoemde wet- en regelgeving, is voor de gronden ten zuiden van de Steegstraat een verkennend natuuronderzoek⁸ uitgevoerd en zijn vervolgens onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van vogels in de bomen langs de randen van het plangebied, de mogelijke aanwezigheid van (leefgebied van) de das⁹ en de mogelijke aanwezigheid van steenuilen¹⁰. In de navolgende subparagrafen worden de conclusies samengevat weergegeven. Voor meer informatie wordt

⁸ Kragten, *Woningbouw Steegstraat Meijel, verkennend natuuronderzoek*, projectnummer PMA127, 5 december 2024.

⁹ Kragten, *Ecologisch vervolgonderzoek De Hoek fase II Meijel*, projectnummer PMA127, 12 mei 2025.

¹⁰ Kragten, *Nader soortenonderzoek steenuil fase 2, woonlocaties De Hoek fase 2 Meijel*, projectnummer PMA127, 4 mei 2026.

verwezen naar de volledige rapportages. Voor de gronden ten noorden van de Steegstraat geldt dat de woningen zijn voorzien ter plaatse van een bestaand containerveld. Deze locatie is volledig onbebouwd en voorzien van betontegels en worteldoek, waardoor de aanwezigheid van beschermde soorten ter plaatse op voorhand is uit te sluiten.

4.6.2 Toetsing algemene en specifieke zorgplichtbepalingen

Vanuit de zorgplichtbepalingen in de Omgevingswet, die met name bedoeld zijn als instrument om de in het wild levende planten en dieren (en habitat) in een gunstige staat van instandhouding te houden, moet gekeken worden naar mogelijke nadelige gevolgen op de staat van instandhouding op deze soorten en habitat.

Nadelige gevolgen moeten zoveel mogelijk voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt worden (art. 11.27, 1e lid Bal). In het tweede lid onder a staat aangegeven dat deze plicht in ieder geval inhoudt dat moet worden nagegaan of er aanwijzingen zijn van de aanwezigheid van een aantal type soorten die kwetsbaar of bedreigd zijn. Deze soorten betreffen in Nederland van nature voorkomende Vogelrichtlijnsoorten (bijlage I Vrl en niet in die bijlage genoemde, geregeld in Nederland voorkomende trekvogelsoorten als bedoeld in artikel 4, 2e lid Vrl), Habitatrichtlijnsoorten (bijlage II, IV en V Hrl), nationaal beschermde soorten (bijlage IX Bal), dieren of planten die staan opgenomen op de Rode Lijsten en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijk habitat.

De zorgplicht geldt altijd voor alle in het wild levende soorten, ongeacht een eventueel van toepassing zijnde vrijstelling, gedragscode of vergunning. Er dient bij het uitvoeren van de werkzaamheden redelijkerwijs voorkomen te worden dat er zodoende schadelijke handelingen plaatsvinden op soorten (en relevante leefgebieden of natuurlijk habitat) die niet beschermd zijn onder de Omgevingswet. De wijze waarop hieraan invulling wordt gegeven dient door een ecooloog in afstemming met de opdrachtgever nader bepaald te worden. Daar waar de zorgplicht van toepassing is op beschermde soorten, wordt dit nader toegelicht in paragraaf 4.6.3.

4.6.3 Soortenbescherming

Er zijn alleen mogelijk negatieve gevolgen te verwachten voor vogels van de categorie omgevingsscansoorten, algemene broedvogels, vleermuizen en algemeen voorkomende zoogdieren. Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

Vogels

Nader onderzoek in bladerloze seizoenen en rekening houden met het broedseizoen

De aanlegwerkzaamheden hebben mogelijk een verstrend effect op broedvogels die in bomen en houtsingels langs het onderzoeksgebied nestelen. Het kunnen soorten met een jaarrond beschermd nest als de havik en omgevingsscansoorten zijn, zoals de buizerd. Daarom dient in het bladerloze seizoen nagegaan te worden of er in de grote bomen langs de zuid- en oostgrens grote nesten aanwezig zijn. Verder kunnen algemene broedvogels aanwezig zijn. Daarbij is sprake van strijdigheid met de Ow (art. 11.37, lid 1, onder d, Bal). In gebruik zijnde nesten zijn streng beschermd en mogen daarom niet worden vernield of verstoord ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit mogelijk. Er dient daarom voorkomen te worden dat broedende vogels verstoord worden bij de werkzaamheden binnen het onderzoeksgebied. Werkzaamheden met een grote geluidsimpact dienen derhalve plaats te vinden buiten het broedseizoen. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli, afhankelijk van de weersomstandigheden en de betreffende vogelsoort.

Indien het niet mogelijk is om te werken buiten het broedseizoen, kan middels een broedvogelschouw onderzocht worden of er nesten aanwezig zijn in de buurt van de werkzaamheden. In dat geval bepaalt de ecooloog welke werkzaamheden wel en niet kunnen worden uitgevoerd en in het laatste geval moeten deze worden uitgesteld tot buiten de kwetsbare periode.

Voor het nader onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 4.6.4.

Vleermuizen

Rekening houden met verstoring door licht

In de aanlegfase – indien er in het zomerhalfjaar in de avond wordt gewerkt – en bij de nadere uitwerking moet er op worden gelet dat geen lichtverstoring plaatsvindt op foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen langs de zuid- en oostgrens. Bij het lichtplan voor de aan te leggen woonwijk moet hier rekening mee worden gehouden.

Das

Nader onderzoek naar voorkomen van burchten in omgeving

Omdat nog niet goed te bepalen is of er wel of geen essentieel leefgebied van de das verloren gaat door de ingreep, is nader onderzoek nodig naar het voorkomen van dassenburchten in de nabije omgeving, met name een zone van ongeveer 500 m. Het gaat hierbij om met name kleine bosjes langs de Heldensedijk ten noorden van het onderzoeksgebied en idem langs de Steenkampseweg naar het zuiden. Mogelijk kunnen ook lokale natuurwerkgroepen informatie verschaffen.

Voor het nader onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 4.6.4.

Algemeen voorkomende zoogdiersoorten

Rekening houden met zorgplicht

Bij het bouwrijp maken van thans in gebruik zijnde landbouwgronden kunnen algemeen voorkomende zoogdieren van de Vrijstellingslijst worden verwond of gedood, het gaat met name om muizensoorten als de veldmuis of de rosse woelmuis. Bij het verwijderen van de toplaag dient de zorgplicht in acht te worden genomen door werkzaamheden zodanig uit te voeren, dat dieren de gelegenheid hebben te ontsnappen.

Rodelijstsoorten

Nadere beoordeling

Bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking, moet in samenspraak met de ecooloog, naast de mogelijke gevolgen van verstoring van licht voor vleermuizen, ook gelet worden op mogelijke gevolgen voor soorten van de Rode Lijst, waaronder de korenbloem.

4.6.4 Aanvullend soortgericht onderzoek

Naar aanleiding van de bevindingen van het verkennend natuuronderzoek is een ecologisch vervolgonderzoek¹¹ uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van vogels in de bomen langs de randen van het plangebied en de mogelijke aanwezigheid van (leefgebied van) de das. Onderstaand worden de conclusies samengevat weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige rapport.

Er is in of net op de grens van het plangebied, in het zuidoosten, een groot nest aanwezig, deze behoort niet toe aan een soort met een jaarrond beschermd nest. Het nest is in het broedseizoen van 2025 in gebruik bij de zwarte kraai.

¹¹ Kragten, *Ecologisch vervolgonderzoek De Hoek fase II Meijel*, projectnummer PMA127, 12 mei 2025.

Er zijn ten tijde van het onderzoek geen actieve dassenburchten aanwezig binnen het onderzoeksgebied (500m-zone), zodat het plangebied geen deel uitmaakt van essentieel leefgebied van de das.

Op basis van deze conclusies zijn er geen vervolgstappen nodig in het kader van de Omgevingswet en er is geen omgevingsvergunning nodig voor een flora- en fauna-activiteit.

Verder is in het voorjaar van 2026 nog een nader onderzoek¹² naar de mogelijke aanwezigheid van de steenuil uitgevoerd en is tevens een analyse¹³ uitgevoerd van de compensatiemaatregelen voor fase 1. Navolgend wordt kort ingegaan op de resultaten hiervan. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportages.

Met het steenuil onderzoek zijn drie verschillende territoria vastgesteld rondom het plangebied. Dat geeft aan dat er een grote dichtheid aan steenuilen voorkomt rondom het plangebied, waarbij ook steenuilen voorkomen in minder geschikte gebieden. Twee nestplaatsen zijn aangetroffen buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling en één nestplaats is aanwezig binnen de verstoringssafstand (25 meter) van de woningbouwontwikkeling. Ter hoogte van de Steegstraat 29 dient rekening te worden gehouden met het voorkomen van verstoring van de vaste rust- en verblijfplaats. Hierdoor dienen de werkzaamheden rondom Steegstraat 29 buiten het broedseizoen van de steenuil (februari t/m juli) worden uitgevoerd.

Het plangebied van De Hoek fase 2 aan de zuidkant van de Steegstraat valt voor een deel binnen het functioneel leefgebied van alle aangetroffen steenuil territoria. Vanwege het grote aantal steenuil territoria in de omgeving van het plangebied is het totale oppervlakte leefgebied dat verdwijnt essentieel te noemen. Steenuilen foerageren maar tot enkele honderd meters rondom de nestplaats en in het broedseizoen foerageren ze dichterbij. Mede gezien de seizoens- en voedsel fluctuaties is een variatie aan voedselaanbod binnen het functioneel leefgebied cruciaal om een steenuil territorium in stand te houden. Door geringe ingrepen binnen het functioneel leefgebied kan een steenuil zijn territorium mogelijk niet in stand houden en hierdoor mogelijk zijn territorium verlaten.

Om het functioneel leefgebied van de verschillende steenuil territoria in stand te houden dient een compensatieplan te worden opgesteld. Één van de onderdelen van dit compensatieplan is het uitvoeren van een biotoopanalyse van het huidige leefgebied van de verschillende territoria. Uit dit onderzoek wordt inzichtelijk welke biotoop verbeterende maatregelen moet worden toegepast.

Ook dienen de voorgestelde maatregelen uit fase 1 in dit compensatieplan te worden meegenomen. Uit de analyse van het projectplan steenuil en de landschappelijke compensatie en inpassing voor fase 1 is namelijk geconcludeerd dat de genoemde compensatiemaatregelen m.b.t. de steenuil in het projectplan voor fase 1 niet allemaal zijn doorvertaald in de landschappelijke compensatie en inpassing en uiteindelijk niet volledig zijn gerealiseerd. Ook heeft er onvoldoende monitoring plaatsgevonden. De voorgestelde biotoop verbeterende maatregelen uit dit projectplan dienen te worden doorvertaald in de invulling van het ontwerp van fase 2. Ook dient rondom de aanleg van fase 2 een monitoring plaats te vinden en dient ervoor zorggedragen te worden dat de biotoop verbeterende maatregelen worden uitgevoerd. Deze maatregelen dienen in combinatie met de maatregelen voor fase 2 worden opgenomen in een compensatieplan voor de steenuil.

¹² Kragten, Nader soortenonderzoek steenuil fase 2, woonlocaties De Hoek fase 2 Meijel, projectnummer PMA127, 4 mei 2026.

¹³ Kragten, Compensatie steenuil fase 1, woonlocaties De Hoek fase 2 Meijel, projectnummer PMA127, 4 mei 2026.

In de regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat het compensatieplan wordt opgesteld en de daarin beschreven maatregelen worden uitgevoerd en duurzaam in stand worden gehouden.

4.6.5 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Met het oog op te verwachten stikstofemissies in de aanlegfase en de gebruiksfase, dient een nader stikstofonderzoek te worden uitgevoerd. AERIUS-berekeningen dienen uit te wijzen of er extra depositie plaatsvindt, zowel in de aanleg- als de gebruiksfase. Wanneer stikstofdeposities op gevoelige (en overbelaste) typen aan de orde zijn, is een effectanalyse in de vorm van een voortoets nodig. Op basis hiervan kan vervolgens bepaald worden of significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand al dan niet zijn uit te sluiten (art. 5.1, lid 1 Ow).

Op basis van de uitgevoerde berekeningen¹⁴ naar de gebruiksfase (eindsituatie 2028) voor zowel de woningen aan de zuidzijde als de noordzijde van de Steegstraat, blijkt dat de stikstofdepositie 0,02 mol N/ha/jaar bedraagt in het Natura 2000-gebied "Deurnsche Peel & Mariapeel" en ten hoogste 0,01 mol N/ha/jaar bedraagt in het Natura 2000-gebied "Groote Peel". Uit de uitgevoerde berekening naar de aanlegfase in 2026 blijkt dat de stikstofdepositie van ten hoogste 0,02 mol N/ha/jaar plaatsvindt in het Natura 2000-gebied "Deurnsche Peel & Mariapeel" en ten hoogste 0,01 mol N/ha/jaar in het Natura 2000-gebied "Groote Peel". In de aanlegfase in 2027 bedraagt dit 0,03 mol N/ha/jaar in het Natura 2000-gebied "Deurnsche Peel & Mariapeel" en 0,01 mol N/ha/jaar in het Natura 2000-gebied "Groote Peel". Één van de mogelijk vervolgstappen in de conclusie is het verrichten van een ecologische analyse naar effecten van de stikstofdepositie. Hiertoe is op grond van artikel 11.6 lid van het Besluit activiteiten leefomgeving een ecologische voortoets¹⁵ opgesteld. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

In de voortoets is een evaluatie uitgevoerd van de ecologische gevolgen van het project voor de Natura 2000-gebieden Deurnsche Peel & Mariapeel en Groote Peel, voor wat betreft het aspect stikstof. Nagegaan is of er sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen van het voornemen om woningen en bijbehorende voorzieningen te realiseren en te gebruiken. Uit AERIUS-berekeningen blijkt namelijk dat er overschrijdingen van de grenswaarde 0,00 mol N/ha/jr berekend worden voor stikstofgevoelige habitat-, leefgebied- en zoekgebiedtypen in deze Natura 2000-gebieden, namelijk een toename van stikstofdepositie van 0,01 à 0,03 mol N/ha/jr op 5 habitattypen, 1 leefgebiedtype en 1 zoekgebiedtype in de aanlegfase (2 jaar), te weten:

- van de Deurnsche Peel & Mariapeel de typen H4030 Droge heiden, H7110A Actieve hoogvenen (hoogveenlandschap), H7120ah/ZGH7120ah Herstellende hoogvenen, actief hoogveen en lg04 Zuur ven;
- van de Groote Peel de typen H4030 Droge heiden en H7120ah Herstellende hoogvenen, actief hoogveen.

In de gebruiksfase wordt een toename van 0,01 à 0,02 mol N/ha/jr berekend voor de habitattypen H4030 Droge heiden, H7120ah/ZGH7120ah Herstellende hoogvenen, actief hoogveen in de Deurnsche Peel & Mariapeel. Ook voor de Groote Peel wordt een toename berekend van 0,01 mol N/ha/jr, maar alleen op een kleine oppervlakte van type H7120ah.

¹⁴ Kragten, Stikstofdepositie onderzoek De Hoek fase II Meijel, projectnummer PMA127, 27 november 2025.

¹⁵ Kragten, Voortoets stikstof De Hoek fase II Meijel, projectnummer PMA127, 28 april 2026.

Voor alle genoemde typen geldt dat de geringe toename van stikstofdepositie ecologisch gezien geen negatief effect kan hebben, er kunnen geen processen van vermisting en verzuring door ontstaan. De geringe toename valt verder geheel weg tegen de geleidelijke afname van de achtergronddepositiewaarde, waarvoor in de natuurdoelanalyses van de onderhavige Natura 2000-gebieden (Arcadis 2023a,b) trends zijn bepaald. Het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van de van deze typen afhankelijke broedvogels (en vogelrichtlijnsoorten) A004 Dodaars, A008 Geoorde fuut, A119 Porseleinhoen, A224 Nachtzwaluw, A272 Blauwborst en A276 Roodborsttapuit, wordt door het voornemen niet doorkruist.

Omdat significant negatieve effecten redelijkerwijs kunnen worden uitgesloten, is er geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig en hoeft er geen Passende Beoordeling te worden opgesteld, één en ander overeenkomstig de Pasgeld-West uitspraak van de Afdeling en het bijbehorende stroomschema d.d. 14 januari 2026 (ECLI:NL:RVS:2026:193). Vervolgstappen in het kader van de Omgevingswet zijn niet nodig. Hiermee is in het kader van dit TAM-omgevingsplan vanuit het oogpunt van stikstofdepositie in voldoende mate aangetoond dat het plan niet evident onuitvoerbaar is. Vanuit het oogpunt van stikstofdepositie bestaan er geen belemmeringen voor de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan.

Bijzondere nationale natuurgebieden

Er zijn geen negatieve gevolgen voor gebieden die behoren tot de categorie bijzondere nationale natuurgebieden te verwachten.

Natuurnetwerk Nederland en bijzondere provinciale natuurgebieden/landschappen

Er zijn geen negatieve gevolgen voor gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland of de Groenblauwe mantel te verwachten.

Houtopstanden – niet aan de orde

Voor de omvorming van de graslanden tot woongebied in het onderzoeksgebied is geen kap van bomen nodig.

4.6.6 Conclusie

Met inachtneming van de voorwaarden zoals beschreven in deze paragraaf ten aanzien van steenuil en vleermuizen, is vanuit het aspect natuur sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Omgevingsveiligheid

Beleid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 'waarborgen van de veiligheid' van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl. gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij de realisatie van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen in de nabijheid van risicovolle activiteiten moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico. Daarnaast

kunnen één of meerdere aandachtsgebieden (brandaandachtsgebied, gifwolkaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied) van toepassing zijn. Mogelijke risicobronnen zijn het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over het water, het spoor en wegen en risicovolle inrichtingen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans op overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht, als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit.

Voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties betreft de kans van 1 op de 1.000.000 (PR 10^6) een grenswaarde, met uitzondering van kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen op een locatie die parallel aan een tunnel is gelegen of boven een tunnel waardoor het vervoer van brandbare gassen in bulkhoeveelheden en ontplofbare stoffen niet is toegestaan.

Voor de afstanden wordt verwezen naar bijlage VII behorende bij het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.9 van het Bkl wordt aangegeven tot waar deze afstanden gelden.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aandachtsgebieden zijn een kenmerk van een activiteit met externe veiligheidsrisico's.

Er zijn drie typen aandachtsgebieden die onderscheid maken tussen drie gevaren:

- Brandaandachtsgebied (BAG) is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een plasbrand of fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m^2 is
- Explosieaandachtsgebied (EAG) is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot:
 - een kokende vloeistofgasexpansieexplosie (BLEVE) de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m^2 is
 - een explosie, anders dan onder a, de overdruk ten hoogste 10 kPa is.
- Gifwolkaandachtsgebied (GAG) is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste bij ministeriële regeling vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof gedurende een daarbij aangegeven periode.

Een gifwolkaandachtsgebied wordt voorlopig begrensd op een afstand van 300 m vanaf de locatie binnen de begrenzing van de activiteit. Aangewezen omgevingsdiensten dienen middels een berekening aan te tonen wat de werkelijke grens van het gifwolkaandachtsgebied is.

Voor wegen, spoorwegen en binnenwateren zijn bij ministeriële regeling de navolgende afstanden aangewezen voor het aandachtsgebied:

- Brandaandachtsgebied: 30 meter
- Explosieaandachtsgebied: 200 meter

Voor een overzicht van de aan te houden afstanden voor de overige activiteiten met vastgestelde afstanden wordt verwezen naar bijlage VII van het Bkl.

Binnen het aandachtsgebied moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans dat 10 personen of meer per jaar overlijden als rechtstreeks gevolg van een incident binnen een aandachtsgebied. Gewaarborgd dient te worden dat maatregelen getroffen zijn ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties of dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die personen aanwezig zijn beperkt is.

Voorschriftengebieden

Binnen een aandachtsgebied kunnen door gemeenten voorschriftengebieden aangewezen worden. In dit deel van het aandachtsgebied gelden aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

Locaties voor zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd aangewezen worden als voorschriftengebied.

De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen.

De maatregelen voor brand- en explosievoorschriftengebieden zijn opgenomen in paragraaf 4.2.14 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Belemmeringengebied buisleidingen gevaarlijke stoffen

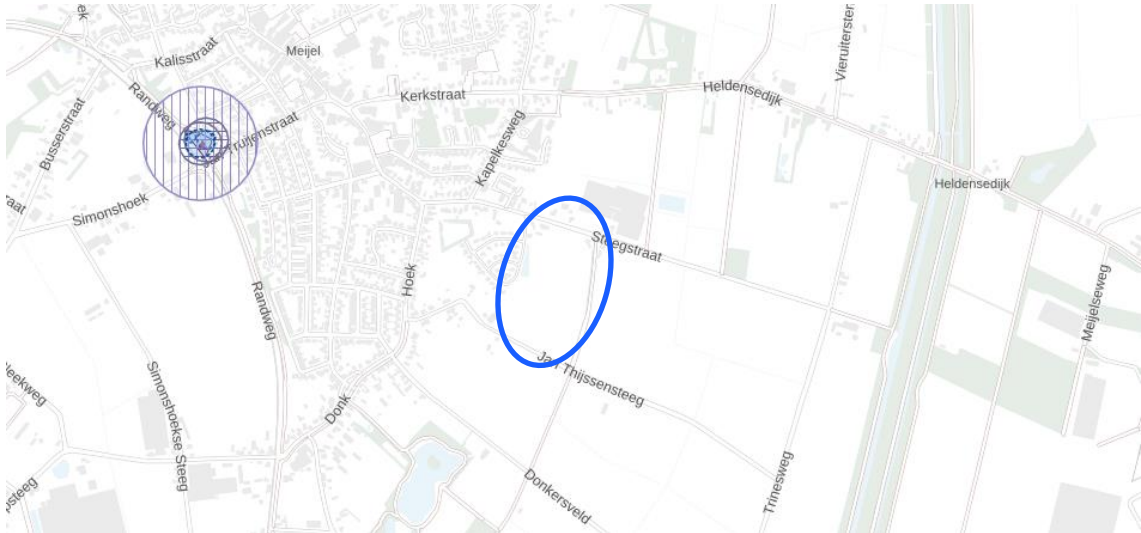
Een belemmeringengebied buisleiding is het gebied aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding, tot een afstand van:

- 5 meter
- 4 meter, als door de buisleiding aardgas vervoerd wordt, met een druk van 1.600 tot en met 4.000 kPa.

Binnen deze afstand is het niet toegestaan kwetsbare gebouwen, tenzij die een functionele binding hebben met de buisleiding, of zeer kwetsbare gebouwen toe te staan.

Relevante aandachtsgebieden

Op basis van de kaart 'externe veiligheid' van de Atlas Leefomgeving, ligt het plangebied niet binnen een aandachtsgebied van een risicobron. Vanuit dit kader bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede kaart 'externe veiligheid' van de Atlas Leefomgeving, met de globale ligging van de beoogde woongebieden aangeduid met een blauwe ovaal.

Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord

De Veiligheidsregio Limburg-Noord is gevraagd advies uit te brengen over de beoogde ontwikkeling. Per brief van 12 mei 2025 met kenmerk Z2025-00001534, heeft de veiligheidsregio advies uitgebracht. In het advies is onder meer het volgende opgenomen:

- Ten aanzien van het aspect omgevingsveiligheid wordt in verband met een toxisch scenario i.v.m. vervoer van gevaarlijke stoffen over de N279 en N275, geadviseerd om mechanische ventilatie binnen de woningen (indien aanwezig) centraal afsluitbaar uit te voeren door middel van een gemakkelijk te bereiken noodschakelaar. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet is afsluitbare ventilatie sowieso verplicht gesteld (artikel 4.124 Besluit bouwwerken leefomgeving).
- Ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten zijn enkele uitgangspunten en randvoorwaarden genoemd. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden worden meegenomen bij de verdere (technische) uitwerking van het plan.
- Met betrekking tot bluswatervoorzieningen wordt opgemerkt dat deze momenteel binnen het plangebied niet aanwezig zijn. Rondom het plangebied (ter hoogte van de Steegstraat en de Kransakker) liggen diverse ondergrondse brandkranen met voldoende debiet. In overleg met de WML dient te worden onderzocht of dit netwerk van brandkranen kan worden uitgebreid richting het plangebied. Doel moet zijn, dat er binnen 100 meter van iedere woning een brandkraan met een minimaal debiet van 30 m³/uur gerealiseerd wordt. Indien dit niet mogelijk is, moet op een tactische plaats in het plangebied een geboorde put worden gerealiseerd.

De adviezen van de Veiligheidsregio Limburg-Noord worden voor zover deze niet al in het ontwerp zijn verwerkt, meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Het volledige advies is als separate bijlage bij deze motivering opgenomen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen die zijn voorzien van een juridisch-planologische beschermingszone waarmee bij de beoogde ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden.

4.9 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

Toetsing

In artikel 5.54 'standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit' is voor woningen aangegeven dat ontwikkelingen met ten hoogste 1.500 woningen met één ontsluitingsweg, niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van maximaal 106 woningen, waarmee ruimschoots binnen de genoemde grens van 1.500 woningen gebleven wordt. Het project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast blijkt op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) dat de huidige waarden voor NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀ binnen de gehele gemeente Peel en Maas en daarmee ook ter hoogte van het plangebied, ruimschoots voldoen aan de

omgevingswaarden zoals opgenomen in artikel 2.4 Bkl voor wat betreft stikstofdioxide (NO₂) en artikel 2.5 Bkl voor wat betreft fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀).

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Geur (veehouderijen)

Algemeen

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening. Hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Toetsing

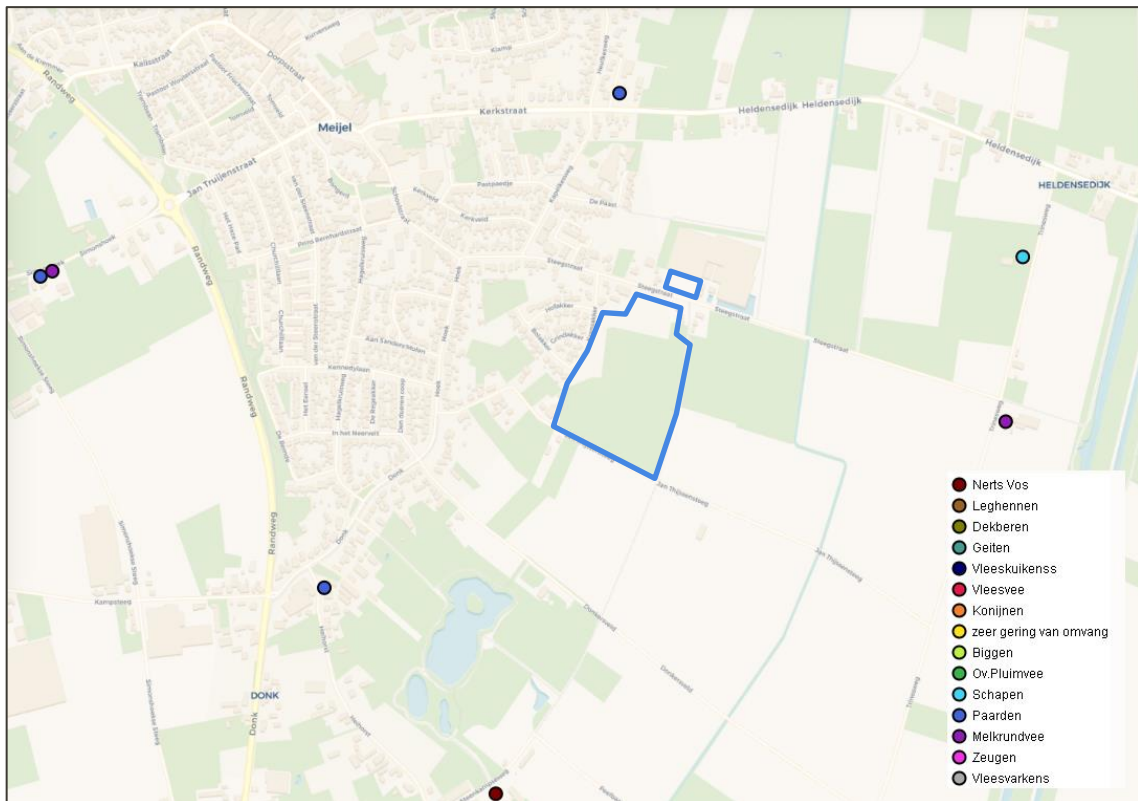
Enerzijds kan in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door de gemeente medewerking verleend worden aan het voornemen indien veehouderijen door de voorgenomen planontwikkeling niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Anderzijds dient ter plaatse van het nieuw te realiseren geurgevoelig object sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat voor het aspect geur. Hierbij dient gekeken te worden naar zowel de achtergrond- als de voorgrondgeurbelasting.

Omliggende veehouderijen

Op de navolgende afbeeldingen zijn veehouderijen weergegeven in de omgeving van het plangebied. De dichtstbij gelegen veehouderij (Heldensedijk 5) ligt op circa 390 meter van het plangebied. Overige veehouderijen liggen op grotere afstand.

De ontwikkeling van woningen binnen het plangebied, maakt gelet op de tussenliggende afstand tussen het plangebied en de veehouderijen, de tussenliggende bestaande geurgevoelige functies of bestaande geurgevoelige functies op korte afstand van de veehouderijen, geen inbreuk op de vergunde geurruimte en de planologische geurruimte van de omliggende veehouderijen.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties van geurgevoelige objecten dient ook rekening te worden gehouden met de achtergrondgeurbelasting voor het aspect geur ten gevolge van de vergunde milieurechten van (meerdere) omliggende veehouderijen met landbouwhuisdieren met een geuremissie (OU-dieren) voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat.



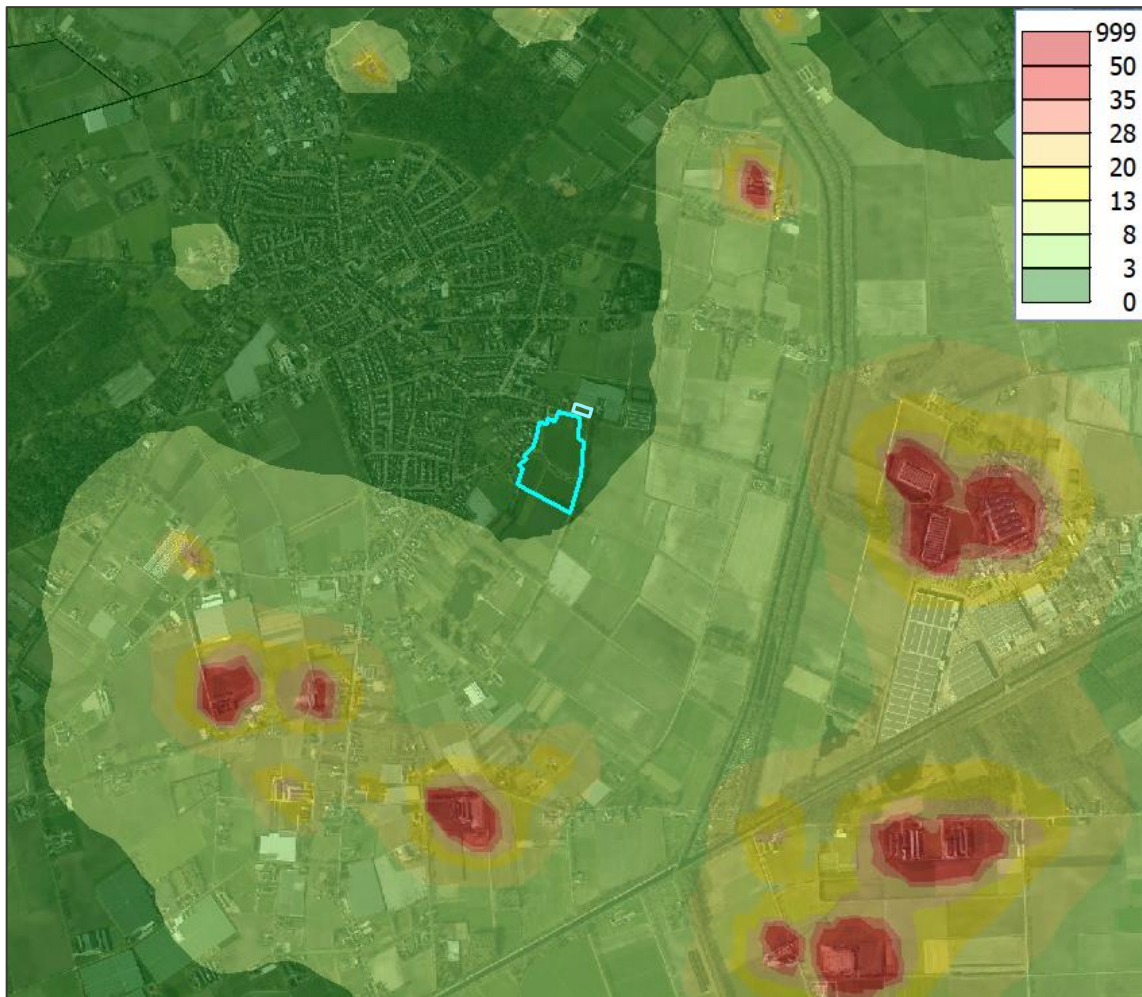
Weergave veehouderijen in de omgeving van de beoogde woongebieden [blauwe kader] (bron: Kernregistratie Dierverblijven d.d. 25-09-2025).

In een straal van 2 kilometer rondom het plangebied zijn 35 intensieve veehouderijen (OU-dieren) gelegen. Om een uitspraak te kunnen doen over het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied als gevolg van de cumulatieve geuremissie van de intensieve veehouderijen in de omgeving is de achtergrondgeurbelasting te worden berekend. Voor de berekening van de achtergrondgeurbelasting is gebruik gemaakt van het computerprogramma 'V-Stacks gebied, versie 2020' en voor de gegevens van de veehouderijen is aangesloten bij de online beschikbare gegevens op Kernregistratie dierenverblijven (KRD)¹⁶.

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is aangesloten bij de "Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij – Aanvulling: Bijlagen 6 en 7, d.d. 1 mei 2007". Hierin is een relatie tussen de berekende voor- en achtergrondgeurbelasting en de geurgehinderden weergegeven voor een concentratiegebied en een nietconcentratiegebied. De gemeente Peel en Maas is gelegen in een concentratiegebied zoals bedoeld in de Meststoffenwet.

Op de navolgende afbeelding zijn de geurcontouren van de achtergrondgeurbelasting rondom en ter plaatse van het plan weergegeven.

¹⁶ Download Kernregistratie dierenverblijven 25 september 2025.



Weergave geurcontouren achtergrondgeurbelasting (beoogde woongebieden blauwe kader)

De berekende achtergrondgeurbelasting bedraagt tussen de 2,4 en 2,9 OUE/m³ ter plaatse van de randen van het plangebied. Hiermee is het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondgeurbelasting te classificeren als 'zeer goed'.

De berekeningen zijn als separate bijlage bij deze motivering opgenomen.

Conclusie

Vanuit het aspect geur als gevolg van veehouderijen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de achtergrondgeurbelasting.

4.11 Activiteiten en milieuzonering

Algemeen

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' met daarin milieucategorieën en richtafstanden uit 2009 komen te vervallen. De Omgevingswet bevat meer mogelijkheden om een lokale afweging op maat te maken, per locatie en per activiteit. Daarbij wordt getoetst aan milieuwaarden in het omgevingsplan.

In het voorliggende geval heeft de gemeente een omgevingsplan waarin van rechtswege nog de voorheen geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen. In deze bestemmingsplannen is over het algemeen wel nog uitgegaan van de eerder genoemde milieucategorieën en richtafstanden. De bestaande rechten van activiteiten in de omgeving zijn daarop ook veelal gebaseerd.

Onder de Omgevingswet wordt het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) gehanteerd. Dit is in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet als volgt gedefinieerd: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Het gaat hierbij om de aspecten geur, geluid en trilling. Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

Toetsing

Woningen zelf vormen geen milieubelastende activiteit. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door met name woonbestemmingen en agrarische functies. Direct ten westen van het plangebied ligt het woongebied De Hoek fase I. Aan de Steegstraat 30 is sprake van een woonbestemming en aan de Steegstraat 32 is sprake van een plattelandswoning met bijbehorende tuin. Aan de overzijde van de Steegstraat zijn zowel woningen als een glastuinbouwbedrijf met inbegrip van containerveld en (bedrijfs)woning gelegen.

Aan de oostzijde van de Steenkampseweg is sprake van agrarische gronden, net als aan de zuidzijde van de Jan Thijssensteeg. Verder zijn aan de Jan Thijssensteeg 11 en 18 woningen gelegen. In het voorliggende geval wordt 50 meter afstand aangehouden tussen de agrarische gronden aan de oostzijde en zuidzijde van het plangebied. Vanuit dit kader bestaan er geen belemmeringen.

Uitsluitend aan de overzijde van de Steegstraat is sprake van een bedrijfsmatige functie met een hindercontour. Voor dit bedrijf geldt dat er reeds woningen dichtbij zijn gelegen dan de beoogde woningen in het plangebied, waardoor de beoogde woningen binnen het plangebied geen beperking vormen voor het functioneren van het betreffende bedrijf. Gelet op de aard van de bedrijfsvoering in de vorm van een glastuinbouwbedrijf in combinatie met de tussenliggende afstand van meer dan 50 meter tot met name de inrit van het bedrijf en de locatie waar laden en lossen plaatsvindt, is ter hoogte van de beoogde woningen binnen het plangebied naar verwachting geen sprake van onevenredige hinder als gevolg van geluid. Ter plaatse van de beoogde woningen zal op basis van het voorgaande sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op circa 325 meter ten zuiden van de beoogde woonpercelen, ligt aan de Donkersveld 6 Schutterij St. Nicolaas. Ten aanzien van de schutterij geldt dat er reeds woningen dichtbij zijn gelegen die als maatgevend kunnen worden beschouwd. De beoogde woningen binnen het plangebied vormen daarmee geen belemmering voor de activiteiten ter hoogte van de schutterij. Er dient daarnaast te worden aangetoond dat ter hoogte van de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Bij de oprichting van de schutterij in 2007 is destijds een akoestisch onderzoek industrielawaai in het kader van de milieuvergunning van de schutterij uitgevoerd (Witteveen en Bos, 2006). Hierin zijn de op dat moment bestaande woningen in de omgeving van de schutterij meegenomen, waaronder bijvoorbeeld de woning aan de Donkersveld 4 in Meijel, op circa 330 meter van de schutterij. Uit het

onderzoek blijkt dat de woning aan de Donkersveld 4 ruim voldoet aan de normen die gesteld worden (L_{kna1} is 55dB(A) bij een norm van 70dB).

Daarnaast is in 2016 een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor een woning aan de Donkersveld 10 op circa 150 meter ten westen van het terrein van de schutterij (Aelmans, 2016). In dit onderzoek is onder meer gebruik gemaakt van de 'Handreiking Limburgs Traditioneel Schieten'. Geconcludeerd wordt dat ook voor deze woning op kortere afstand van de schutterij, op basis van worstcase berekeningen, wordt voldaan aan de in de handreiking opgenomen grenswaarde van 72,5 dB(A) voor L_{kna1} .

Gelet op het feit dat de woningen binnen het plangebied op meer dan 325 meter komen te liggen van de schutterij, kan op basis van het voorgaande worden aangenomen dat ook ter hoogte van de woningen binnen het plangebied zal worden voldaan aan de hiervoor geldende normen en dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de woningen aan de noordzijde van de Steegstraat is een separaat akoestisch onderzoek¹⁷ uitgevoerd om de inpasbaarheid van de woningen in relatie tot het bedrijf gelegen aan Steegstraat 29 te onderzoeken. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van de geluidgevoelige gebouwen aan de geluidgrenswaarde uit het Omgevingsplan gemeente Peel en Maas, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.

Conform Artikel 22.63 lid 4 van het Omgevingsplan blijven piekgeluiden van laad- en losactiviteiten buitenbeschouwing in de dagperiode. Uit de resultaten blijkt dat indien deze buiten beschouwing worden gelaten het maximale geluidniveau ter plaatse van de gevels van de geluidgevoelige gebouwen voldoet aan de geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde.

Geconcludeerd wordt dat de toekomstige situatie ten aanzien van de in het onderzoek aangegeven randvoorwaarden akoestisch inpasbaar geacht wordt. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit het aspect activiteiten en milieuzonering is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 Trillingen

Algemeen

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

¹⁷ Aelmans, *Akoestisch onderzoek industrielawaai Steegstraat 29 te Meijel*, Rapportnummer ROM250450.005.R1/JME, 3 april 2026.

Toetsing

Binnen het plangebied en de omgeving is geen sprake van activiteiten die leiden tot onevenredige hinder in de vorm van trillingen zoals bedoeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat.

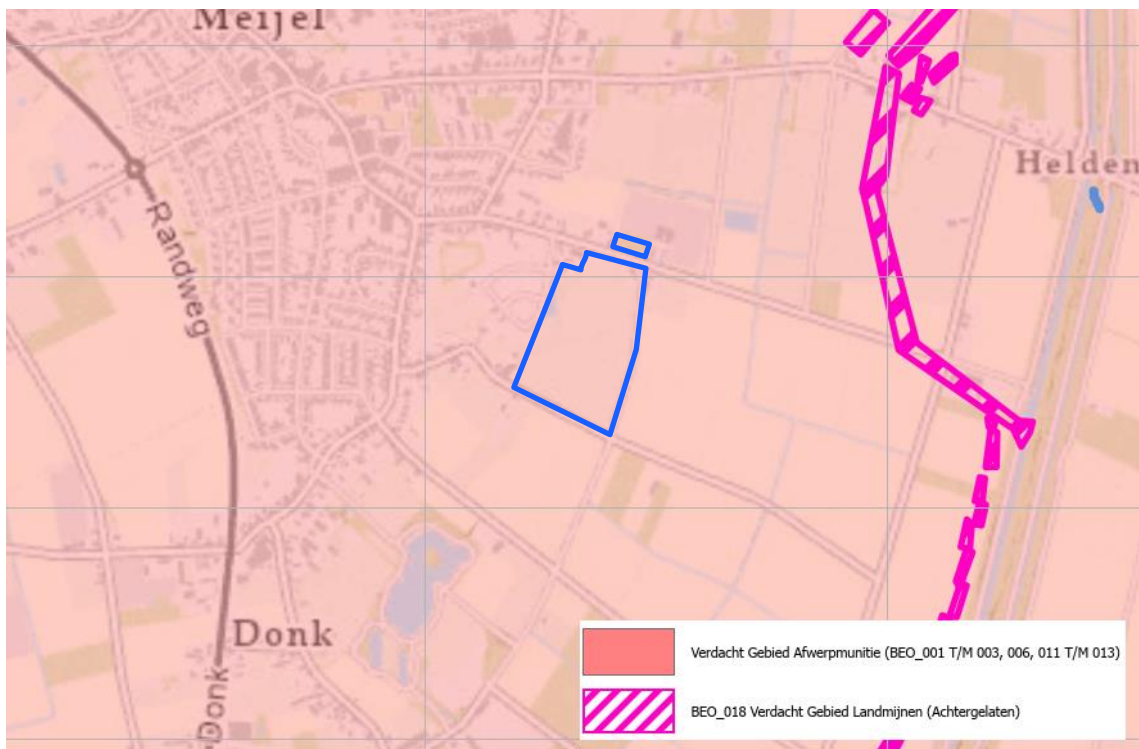
Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 Ontploffbare oorlogsresten

Algemeen

De gemeente Peel en Maas heeft voor de gehele gemeente een risicokaart laten opstellen voor de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de bodem. Op basis van de bodembelastingkaart ligt het plangebied binnen een verdacht gebied voor wat betreft verschoten geschutmunitie en raketten. Daarnaast is direct ten zuiden van het plangebied sprake van verdacht gebied voor (achtergelaten) geschutmunitie.



Uitsnede uit de gemeentebrede bodembelastingkaart, met de beoogde woongebieden globaal blauw omlijnd weergegeven.

Voorafgaand aan bodemroerende werkzaamheden, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden om te bepalen in hoeverre de bodem naoorlogs geroerd is, of om te bepalen of de voorgenomen werkzaamheden het verdachte gebied (en dus mogelijk aanwezige ontplofbare oorlogsresten) beïnvloeden en welke vervolgmaatregelen eventueel nodig zijn om het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in de bodem te minimaliseren. Deze maatregelen dienen bepaald te worden door een (CS-VROO en/of CS-OOO gecertificeerd) explosieven opsporingsbedrijf.

Onderzoek

In het kader van het voorgaande is voor de gronden ten zuiden van de Steegstraat een detectieonderzoek¹⁸ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies, voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage

In de categorie B- Terreinen zijn 784 significante verstoringen geïdentificeerd die overeenkomen met de op basis van het bureauonderzoek mogelijk aanwezige ontplofbare oorlogsresten. In totaal 92 verstoringen bevinden zich dieper dan 50cm onder het maaiveld. Geadviseerd wordt alle verstoringen te benaderen door een opsporingsteam met ondersteuning van een graafmachine.

Voor de 8.408 m² die is aangemerkt als categorie C-terrein, wordt geadviseerd laagsgewijze detectie uit te voeren onder begeleiding van een opsporingsteam met ondersteuning van een graafmachine tot de verstoorde laag verwijderd is. Het onverstoorde deel wordt vervolgens onderzocht door een opsporingsteam middels realtime detectie en benaderen.

Een gebied van 104 m² van het opsporingsgebied heeft men niet kunnen inmeten, in verband met de aanwezigheid van perceelbegrenzing en vegetatie. Geadviseerd wordt het niet ingemeten gebied, daar waar bodemroerende werkzaamheden gaan plaatsvinden, te laten onderzoeken door een opsporingsteam middels realtime detectie en benaderen.

Conclusie

Alvorens bodemverstorende werkzaamheden worden verricht, dient nader onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten plaats te vinden, in vervolg op het uitgevoerde detectieonderzoek. De uitvoering van een dergelijk onderzoek kan plaatsvinden in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen. Ook voor de gronden ten noorden van de Steegstraat geldt dat onderzoek kan worden uitgevoerd in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen.

4.14 Verkeerskundige aspecten

In verband met de beoogde ontwikkeling is een verkeerskundig onderzoek¹⁹ uitgevoerd waarin is ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren. Onderstaand wordt per aspect ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige notitie.

4.14.1 Verkeer

Verkeersgeneratie

In de toekomstige situatie is in het plangebied een woningbouwontwikkeling gepland met 106 nieuwe woningen. Aangezien het exacte woningbouwprogramma nog niet definitief is, wordt er bij de berekening van de verkeersgeneratie uitgegaan van de standaard CROW-kencijfers voor het woonmilieu 'landelijk wonen'. Dit scenario is gekozen omdat het een worstcasebenadering geeft voor de te verwachten verkeersgeneratie.

Op basis van de CROW-kencijfers is de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen berekend. Hierbij zijn het aantal verkeersbewegingen (heen en terug) op een gemiddelde weekdag opgenomen. Voor een beoordeling van de verkeersafwikkeling worden de weekdaggemiddelden omgerekend naar werkdaggemiddelden. Hiervoor wordt de standaard CROW-omrekenfactor van 1,11 voor woonfuncties gehanteerd. Uit de navolgende tabel blijkt dat de geplande ontwikkeling naar

¹⁸ Euroradar, *Detectierapportage opsporen ontplofbare oorlogsresten, aanleg woonwijk de Hoek – PMA127*, 17-07-2025.

¹⁹ Kragten, *Verkeer en parkeren De Hoek fase II Meijel, projectnummer PMA127*, 16 november 2025.

verwachting circa 785 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag zal genereren en circa 871 extra motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

Tabel 1 Verkeersgeneratie beoogde ontwikkeling

Verkeersgeneratie			Weekdag	Werkdag
Type woonmilieu	Aantal	Kencijfer	Totaal	Totaal
VI Landelijk wonen	106 woningen	7,4 per woning	784,4 motorvoertuigen per etmaal	870,7 motorvoertuigen per etmaal

De beoogde ontwikkeling leidt tot een toename van verkeer op het omliggende wegennet, met name op de Steegstraat, Schoolstraat en Jan Truijenstraat. Op deze wegen worden geen knelpunten verwacht op het gebied van verkeersafwikkeling.

Hierbij dient volledigheidshalve te worden opgemerkt dat in 2026 nog verkeerstellingen zijn uitgevoerd. Deze onderschrijven de bevindingen uit het verkeerskundig onderzoek. De tellingen worden als bijlage aan de nota van zienswijzen toegevoegd.

Bereikbaarheid en ontsluiting

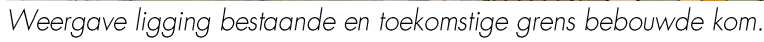
De bereikbaarheid van het plangebied voor verschillende vervoerswijzen is goed. De primaire ontsluiting van het woongebied zal plaatsvinden via een nieuwe aansluiting op de Steegstraat. Een secundaire ontsluiting van het woongebied zal plaatsvinden via de bestaande Kransakker, die eveneens aansluit op de Steegstraat. Ten behoeve van de bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten is binnen het plangebied een verbinding tussen de twee deelgebieden voorzien, één en ander zoals weergegeven op de navolgende afbeelding.

Voor langzaam verkeer wordt het plangebied ontsloten via de Jan Thijssensteeg, Kransakker, Steegstraat en Steenkampseweg.



Grafische weergave beoogde verkeersstructuur binnen het plangebied (bron: Kragten).

In het kader van de ontwikkeling wordt verder voorzien in een verplaatsing van de komgrens, zodat beide ontsluitingen van het plangebied binnen de bebouwde kom van Meijel vallen. Op de navolgende afbeeldingen is de bestaande en toekomstige situering van de komgrens weergegeven, evenals de inrichting van de aansluiting van het woongebied op de Steegstraat.



Tot slot wordt aanbevolen om het wegvak tussen de oude en nieuwe komgrens ter hoogte van de Steegstraat in te richten als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom (30 km/uur). Hieraan wordt bij de verdere uitwerking invulling gegeven.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt inpasbaar wordt geacht. Vanuit dit kader is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De voorziene ontwikkelingen binnen het plangebied leiden tot een bepaalde parkeervraag. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te berekenen, dient de 'Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018' gehanteerd te worden.

63

stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met het reserveren van ruimte voor zowel parkeren op eigen terrein bij de vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen en parkeren in het openbaar gebied bij de rijwoningen.



Impressie parkeervoorzieningen in het openbaar gebied (bron: Kragten).

Volledigheidshalve dient te worden opgemerkt dat het voorliggende TAM-omgevingsplan slechts een juridisch-planologisch kader biedt waarbinnen de beoogde ontwikkeling verder vormgegeven kan worden. In het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag wordt op basis van de in de regels van het TAM-omgevingsplan verankerde parkeernormen getoetst aan de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018'. Op deze wijze is geborgd dat te allen tijde wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat geborgd is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Vanuit dit kader is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15 Weging van het waterbelang

In het kader van de weging van het waterbelang dient te worden aangegeven hoe met water om te gaan. Hiertoe is voor het deel van het plangebied ten zuiden van de Steegstraat een onderzoek²⁰ uitgevoerd, waarin is ingegaan op de beleidskaders en op de wijze waarop met water wordt omgegaan. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het geformuleerde beleid, de algemene uitgangspunten en de eisen ten aanzien van de benodigde hoeveelheid bergingsvoorzieningen, ook van toepassing zijn voor de beoogde woningen aan de noordzijde van de Steegstraat.

Voor de weging van het waterbelang is naar de volgende aspecten gekeken: grondwater, oppervlaktewater, regenwater en afvalwater. Voor deze ontwikkeling wordt het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied bevindt zich niet in grondwaterbeschermingsgebied of drinkwaterwingebied en niet in een boringsvrije zone. Ook is er geen sprake van waterkeringen nabij het plangebied.
- Het maaiveld binnen het plangebied ligt tussen NAP + 32,3 m en NAP + 33,0 m.
- Het grondwater staat voldoende laag, GHG op NAP + 31,1 m voor de beoogde ontwikkeling om te voldoen aan de ontwateringsnorm en grondwateroverlast te voorkomen.
- Geadviseerd wordt om een wegpeil van minimaal NAP + 32,3 m te hanteren en een bouwpeil van minimaal NAP + 32,5 m. In het kader van het uitvoeringsontwerp wordt voorts nog uitgegaan van een wegpeil tussen NAP + 32,65 en NAP + 33,82 m en een bouwpeil variërend van NAP + 32,7 m en NAP + 33,5 m.
- Er worden 106 nieuwe woningen gerealiseerd in fase 2 waarbij in overleg met de gemeente de volledige waterberging in de openbare ruimte is voorzien. De opgave voor fase 2 bedraagt in totaal 2.695 m³.
- Met de voorziene waterbergingen in het plangebied kan 2.846 m³ worden geborgen. Daarmee is er voldoende ruimte voor waterberging binnen het plangebied, waarbij de voorzieningen ook voor het reeds gerealiseerde fase 1 kunnen voorzien in aanvullende bergingscapaciteit.
- De infiltratiewaarden voor de wadi's in het plangebied liggen tussen de 0,9 en 1,2 m/dag. Leegloop van de infiltratievoorziening via de bodem gaat enkel voor wadi 1 en wadi 6 onvoldoende snel. De verwachting is dat door de aanleg van infiltratieriolen die in verbinding staan met de wadi's ook leegloop via de infiltratieleidingen kan plaatsvinden. Hierdoor zijn de infiltratievoorzieningen weer snel genoeg beschikbaar voor een volgende regenbui.
- In de directe omgeving van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig maar ook een hemelwaterriolering. Een overloop van de particuliere voorzieningen kan via het maaiveld afstromen naar de openbare ruimte waar het via kolken naar de hemelwaterriolering kan worden afgevoerd. Wanneer de openbare voorzieningen ook vol staan met hemelwater kan via het oppervlaktewatersysteem een overloop plaatsvinden.
- Het initiatief leidt niet tot beïnvloeding van grondwaterstanden en -stromingen in de omgeving van het plangebied en het voorgenomen gebruik veroorzaakt geen risico's op aantasting van de grondwaterkwaliteit.

²⁰ Kragten, *Weging van het waterbelang ontwikkeling De Hoek fase 2 in Meijel*, projectnummer PMA127, 1 december 2025.

- In fase 1 van de Hoek is openbare vuilwater riolering aanwezig. Het afvalwater van de nieuwe woningen kan hierop worden aangesloten. Gezien de omvang van de te verwachten hoeveelheid afvalwater, zal het initiatief niet leiden tot capaciteitsproblemen voor de bestaande openbare riolering in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Vanuit het aspect water is op basis van de beschreven uitgangspunten sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het voorliggende TAM-omgevingsplan slechts een juridisch-planologisch kader biedt waarbinnen de beoogde ontwikkeling verder kan worden vormgegeven. De exacte wijze waarop wordt omgegaan met hemelwater, wordt nader uitgewerkt in het kader van de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvragen, waarbij dient te worden voldaan aan de genoemde eisen. Het aanleggen en in stand houden van voorzieningen ten behoeve van voldoende hemelwaterberging, is geborgd door middel van de 'Verordening afvoer hemelwater en grondwater Peel en Maas 2024'. Deze verordening is van rechtswege onderdeel van het Omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas geworden bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, conform artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet.

4.16 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMBrichtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMBrichtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.- (beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r.

De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en staat genoemd onder J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In deze bijlage zijn voor deze activiteit geen indicatieve drempelwaarden benoemd. Dit betekent dat het bevoegd gezag ten behoeve van de besluitvorming over wijziging van het Omgevingsplan in alle gevallen dient te bepalen of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieugevolgen en er aanleiding is tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

In de navolgende tabel zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor de voor dit plan relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in hoofdstuk 4 van deze motivering, blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg heeft.

<i>Kenmerken van het plan</i>	
Omvang van het project	De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld onder J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het betreft de ontwikkeling van maximaal 106 woningen, met inbegrip van ontsluitingswegen en bijbehorende groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. De oppervlakte van het deel van het plangebied ten zuiden van de Steegstraat bedraagt circa 6,9 hectare. De oppervlakte van het deel van het plangebied ten noorden van de Steegstraat, met inbegrip van het bestaande glastuinbouwbedrijf, bedraagt circa 4,8 hectare. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt daarmee circa 11,7 hectare.
Cumulatie met andere projecten	Er zijn geen autonome ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied bekend, die aanleiding geven tot cumulatie van milieueffecten met andere projecten. Daarmee is er voor wat betreft cumulatie met andere projecten geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Er is geen sprake van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen bij de realisering van de voorgenomen activiteiten zoals hiervoor beschreven. De woningen worden aardgasvrij gerealiseerd. Er worden (bouw)materialen gebruikt zoals staal, hout, steen en beton, maar dit betreft een eenmalig gebruik en deze materialen zijn niet bijzonder schaars. Daarmee is er voor wat betreft het gebruik van

	natuurlijke hulpbronnen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.
Productie afvalstoffen	Bouw- en sloopafval tijdens de aanlegfase zal door de betreffende aannemers worden afgevoerd en verwerkt. Tijdens de gebruiksfase is sprake van de productie van huishoudelijk afval, GFT, papier, plastic, restafval en overige stromingen zoals textiel. Binnen het woongebied vindt op de reguliere wijze afvalverzameling plaats. Tijdens zowel de aanleg- als de gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit. Daarmee is voor wat betreft de productie van afvalstoffen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.
Verontreiniging en hinder	De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt buiten de reguliere hinder gedurende de aanlegfase, die gebruikelijk is bij een dergelijke stedelijke ontwikkeling, geen onevenredige hinder die leidt tot aanzienlijke milieueffecten. Één en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4 van deze motivering, waaruit valt af te leiden dat voor wat betreft de diverse (milieu)aspecten geen sprake van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling.
Risico voor ongevallen	De ontwikkeling brengt geen significante risico's voor ongevallen met zich mee. Verkeersbewegingen van, naar en binnen het plangebied kunnen op een veilige manier plaatsvinden. Er worden daarnaast binnen het plangebied geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd. Daarmee is voor wat betreft risico's voor ongevallen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

<i>Plaats van het project</i>	
Bestaand grondgebruik	Het plangebied bestaat in de huidige situatie aan de zuidkant van de Steegstraat overwegend uit agrarische en onbebouwde gronden. Ten noorden van de Steegstraat is sprake van een glastuinbouwbedrijf.
De relatieve rijkdom aan en de beschikbaarheid, de kwaliteit en het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen	Niet van toepassing. Er zijn geen bijzondere aardkundige waarden of andere natuurlijke hulpbronnen aanwezig.
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden	Wetlands: niet van toepassing Kustgebieden: niet van toepassing

reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang	Berg- en bosgebieden: niet van toepassing Reservaten en natuurparken: niet van toepassing Habitat/richtlijngebieden: niet van toepassing Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid: niet van toepassing. Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: niet van toepassing. Op basis van het onderzoek dat in het kader van de planvorming is uitgevoerd blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt voor de omgeving. Archeologische waarden zijn in voldoende mate geborgd middels archeologische dubbelfuncties (zie paragraaf 4.4.1). Het plan heeft geen significant negatieve invloed op cultuurhistorische waarden in de omgeving (zie paragraaf 4.4.2) Op basis van het uitgevoerde flora en fauna onderzoek, met inbegrip van nader soortenonderzoek, blijkt dat er vooralsnog geen vervolgstappen nodig zijn in het kader van de Omgevingswet en er is geen omgevingsvergunning nodig voor een flora- en fauna- activiteit. Wel dient met betrekking tot verlichting rekening te worden gehouden met vliegroutes van vleermuizen langs de zuid- en oostgrens. Tot slot is in 2026 nog nader onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van steenuil uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er 3 territoria rondom het plangebied aanwezig zijn. Er dient een compensatieplan opgesteld te worden om het functioneel leefgebied van de verschillende steenuil territoria in stand te houden. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Op deze wijze worden significante effecten voorkomen. Op basis van de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase (eindsituatie 2028) blijkt dat de stikstofdepositie 0,02 mol N/ha/jaar bedraagt in het Natura 2000-gebied "Deurnsche Peel & Mariapeel" en ten hoogste 0,01 mol N/ha/jaar bedraagt in het Natura 2000-gebied "Groote Peel". Uit de uitgevoerde berekening naar de aanlegfase in 2026 blijkt dat de stikstofdepositie van ten hoogste 0,02 mol N/ha/jaar plaatsvindt in het Natura 2000-
---	--

	gebied "Deurnsche Peel & Mariapeel" en ten hoogste 0,01 mol N/ha/jaar in het Natura 2000-gebied "Groote Peel". In de aanlegfase in 2027 bedraagt dit 0,03 mol N/ha/jaar in het Natura 2000-gebied "Deurnsche Peel & Mariapeel" en 0,01 mol N/ha/jaar in het Natura 2000-gebied "Groote Peel". Gelet op de resultaten van de berekeningen is een ecologische analyse naar effecten van de stikstofdepositie verricht. Op basis hiervan kunnen significant negatieve effecten redelijkerwijs worden uitgesloten, is er geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig en hoeft er geen Passende Beoordeling te worden opgesteld. Vervolgstappen in het kader van de Omgevingswet zijn niet nodig. Hiermee is in het kader van dit TAM-omgevingsplan vanuit het oogpunt van stikstofdepositie in voldoende mate aangetoond dat het plan niet evident onuitvoerbaar is. Vanuit het oogpunt van stikstofdepositie bestaan er geen belemmeringen voor de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan. Ten behoeve van verkeerslawaaï is een onderzoek uitgevoerd waarbij naar voren is gekomen dat vanuit het aspect verkeerslawaaï geen belemmeringen bestaan (zie paragraaf 4.3), met uitzondering van één woning aan de noordzijde van de Steegstraat, waarvoor in de regels het gezamenlijk geluid is vastgelegd. Ter plaatse wordt wel voldaan aan de grenswaarde voor verkeerslawaaï. De akoestische effecten van de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling, wordt inpasbaar geacht. Er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten op de omgeving. Voor de beoogde ontwikkeling is een vooronderzoek bodem conform NEN 5740 uitgevoerd (zie paragraaf 4.5). Op basis van de resultaten van het vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat nader onderzoek nodig is. Dit onderzoek wordt uitgevoerd na afronding van het onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten. Voorafgaand aan de realisatie van de ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Als gevolg van de ontwikkeling zelf zijn er naar verwachting geen aanzienlijke milieueffecten.
--	--

	Er is geen sprake van noemenswaardige landschappelijke waarden die als gevolg van de ontwikkeling worden aangetast. Met de landschappelijke inpassing in de vorm van groene buffers worden juist extra landschappelijke waarden toegevoegd aan het gebied. De voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot een toenemende parkeerdruk op het openbaar gebied omdat voldoende parkeerruimte gerealiseerd wordt binnen het plangebied zelf (zie paragraaf 4.14.2).
--	--

Kenmerken van het potentiële effect

Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Niet van toepassing
Grensoverschrijdend karakter	Niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid effect	Niet van toepassing
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Niet van toepassing

Tabel: m.e.r.-beoordeling

Conclusie

De ontwikkeling die middels voorliggende wijziging van het omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot aanzienlijke milieueffecten. Nadere analyse in een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk.

5 JURIDISCHE PLANVORM

5.1 Algemeen

Het voorliggende TAM-omgevingsplan bestaat uit de regels, verbeelding en deze motivering. De verbeelding en regels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben de gronden binnen het plangebied een functie gekregen. Binnen een functie kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. De juridische betekenis hiervan is beschreven in de regels. Bepaalde gegevens hebben geen juridische betekenis. Deze zijn uitsluitend op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

5.3 Regels

5.3.1 Functieregels

Hoofdstuk 1 bevat onder meer de begripsbepalingen, het toepassingsbereik, de meet- en rekenbepalingen, de aanvraagvereisten en een algemeen gebruiksverbod. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de functies en activiteiten die op de verbeelding aan de gronden zijn toegekend. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied of delen daarvan van toepassing zijn. In hoofdstuk 4 zijn tot slot regels met betrekking tot het overgangsrecht opgenomen.

Onderstaand worden de voor het plangebied opgenomen functies en gebiedsaanduidingen, zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels, kort toegelicht.

Agrarisch

De functie 'Agrarisch' is toegekend aan de agrarische percelen waarvoor binnen een zone van 50 meter van de functie 'Woongebied' aan de noordzijde van de Steegstraat de gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' is opgenomen. De als 'Agrarisch' aangewezen gronden hebben onder meer de volgende functies: agrarisch bedrijfsmatig gebruik, agrarisch hobbymatig gebruik, met daaraan ondergeschikt extensief dagrecreatief medegebruik, groenvoorzieningen, paden- en ontsluitingsvoorzieningen.

Agrarisch - Glastuinbouw

De functie 'Agrarisch - Glastuinbouw' is toegekend aan de gronden die deel uitmaken van het glastuinbouwbedrijf aan de noordzijde van de Steegstraat. De als 'Agrarisch' aangewezen gronden hebben onder meer de volgende functies: agrarisch bedrijfsmatig gebruik in de vorm van een glastuinbouwbedrijf, al dan niet met als nevenactiviteit een grondgebonden bedrijfstak, een niet-grondgebonden bedrijfstak en wonen in een bedrijfswoning.

Groen

De functie 'Groen' is toegekend aan de groenvoorzieningen binnen het plangebied. De voor 'Groen' aangewezen locaties hebben onder meer de volgende functies: groenvoorzieningen, parken, wegen, voet- en rijwielpaden, met daaraan ondergeschikt bermen en beplanting, calamiteitenontsluitingen, speelvoorzieningen, hondenuitlaatplaatsen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, dagrecreatief medegebruik, evenementen, waterlopen en waterpartijen, waaronder wadi's, terrassen, standplaatsen, boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins en groene bergingen. De landschappelijke inpassing is binnen deze functie voorzien.

Woongebied

Aan de woonpercelen, openbare wegen en de groenvoorzieningen bij de woningen, is de functie 'Woongebied' toegekend. Binnen deze functie zijn in totaal maximaal 106 woningen toegestaan, met de daarbij behorende groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen en boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen de regels voor de functie 'Woongebied' zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van beeldkwaliteitseisen die als voorwaarde aan de ontwikkeling van het plangebied zijn verbonden. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels en het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de regels opgenomen.

Daarnaast is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Om de uitvoering hiervan te borgen, is ook hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Het landschappelijk inpassingsplan is daarnaast als bijlage bij de regels opgenomen.

Per deelgebied zijn de toegestane aantallen en typen woningen aangeduid op de verbeelding. In het kader van flexibiliteit zijn daarnaast binnenplanse omgevingsplanactiviteiten opgenomen om binnen de deelgebieden wijzigingen aan te brengen in het aantal of type woningen, met bijbehorend beoordelingskader. Uitgangspunt blijft dat het totale aantal woningen nooit meer mag bedragen dan 106.

Verder is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in verband met het nog nader uit te werken compensatieplan voor de steenuil. Tevens is het gezamenlijk geluid voor een perceel aan de noordzijde van de Steegstraat in de regels vastgelegd in verband met een overschrijding van de standaardwaarde ter plaatse.

Waarde – Archeologie 4

Voor een deel van het plangebied geldt de functie 'Waarde – Archeologie 4'. De betreffende gronden hebben mede tot functie de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In de regels zijn ondergrenzen opgenomen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij ingrepen met een oppervlakte van 250 m² in combinatie met een diepteverstoring van meer dan 40 cm. Middels deze regeling zijn de archeologische belangen in voldoende mate geborgd.

Waarde – Archeologie 5

Voor een deel van het plangebied geldt de functie 'Waarde – Archeologie 5'. De betreffende gronden hebben mede tot functie de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge

archeologische verwachtingswaarde en AMK-terreinen met een (hoge) archeologische verwachtingswaarde. In de regels zijn ondergrenzen opgenomen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij ingrepen met een oppervlakte van 2.500 m² in combinatie met een diepteverstoring van meer dan 40 cm. Middels deze regeling zijn de archeologische belangen in voldoende mate geborgd.

milieuzone - spuitvrije zone

Voor een gebied van 50 meter rondom het functievak aan de noordzijde van de Steegstraat met de functie 'Woongebied' is, voor zover voor deze gronden een agrarische functie hebben, de gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' opgenomen. Binnen de als zodanig aangeduide gronden is het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen in de open lucht, die leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies, niet toegestaan.

In de regels is een binnenplanse omgevingsplanactiviteit opgenomen op basis waarvan het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen wel kan worden toegestaan, mits is aangetoond dat het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies niet onevenredig wordt aangetast.

overige zone - kernrandzone

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kernrandzone' zijn de gronden tevens bedoeld als buffer tussen woon- en leefkernen en het buitengebied, ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de kernen. Deze gebiedsaanduiding is opgenomen voor gronden aan de noordzijde van de Steegstraat, voor zover daaraan niet de functie 'Wonen' is toegekend.

overige zone - ontwikkelingszone bebouwingslinten

Ter plaatse van de aanduiding 'ontwikkelingszone bebouwingslinten' zijn de gronden tevens bedoeld als ontwikkelingszone voor bebouwingslinten. Deze gebiedsaanduiding is opgenomen voor gronden aan de noordzijde van de Steegstraat, voor zover daaraan niet de functie 'Wonen' is toegekend.

reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn de gronden tevens bedoeld als verwevingsgebied. Deze gebiedsaanduiding is opgenomen voor gronden aan de noordzijde van de Steegstraat, voor zover daaraan niet de functie 'Wonen' is toegekend.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Kostenverhaal

Algemeen

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor bouwactiviteiten in het plangebied. Hiervoor maakt de gemeente kosten, zoals voor het wijzigen van dit omgevingsplan, voor de aanleg van openbare voorzieningen en mogelijk voor nadeelcompensatie. De gemeente is verplicht de gemaakte kosten te verhalen op een initiatiefnemer als deze nieuwe bouwactiviteiten wil uitvoeren (artikel 13.11 Omgevingswet).

Dit kostenverhaal kan privaatrechtelijk of publiekrechtelijk worden geregeld. Het privaatrechtelijk kostenverhaal heeft de voorkeur boven het publiekrechtelijk kostenverhaal. Bij privaatrechtelijk kostenverhaal sluiten de gemeente en de initiatiefnemer van de bouwactiviteit een overeenkomst. Deze overeenkomst wordt gesloten vóór dat de gemeente besluit tot wijziging van de functie van de grond.

Is het niet mogelijk om een overeenkomst te sluiten, dan past de gemeente de regeling van het publiekrechtelijk kostenverhaal toe. Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt plaats bij:

1. Het publiekrechtelijk toelaten van kostenverhaalplichtige activiteiten en
2. Er geen overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten.

Bij publiekrechtelijk kostenverhaal wordt het kostenverhaal geregeld in het omgevingsplan. De gemeente mag de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

De gemeente kan kosten verhalen op basis van kostenverhaalregels in een plan. Zolang de kostenverhaalsbijdrage door initiatiefnemer niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Er vindt geen kostenverhaal plaats bij bouw op gronden die door gemeente zijn verkocht of in erfpacht zijn uitgegeven. De kosten worden dan verrekend in de verkoopprijs van de grond of in de erfpachtcanon.

In de volgende 3 gevallen kan het bevoegd gezag afzien van kostenverhaal (artikel 8.14 Omgevingsbesluit):

- Als er minder dan 10.000 euro aan verhaalbare kosten zijn.
- Als er geen verhaalbare kosten zijn voor openbare werken (als bedoeld in A3 tot en met A9 van bijlage IV van het Omgevingsbesluit).
- Als er alleen kosten zijn voor de aansluiting op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen.

Kostenverhaal beoogde ontwikkeling

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een bouwplan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de benodigde afspraken over het kostenverhaal zijn vastgelegd. Hierin zijn tevens afspraken gemaakt in het kader van het 'Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen onder de Omgevingswet gemeente Peel en Maas', op basis

waarvan geldt dat de initiatiefnemer een bijdrage van bedrag van 5 euro per m² uitgeefbare grond aan het gemeentelijke kwaliteitsfonds verschuldigd is. Daarnaast is de initiatiefnemer op basis van het gemeentelijke 'Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen onder de Omgevingswet gemeente Peel en Maas' een bijdrage verschuldigd aan het gemeentelijke 'Fonds Infrastructurele werken' en het 'Herstructureringsfonds'.

6.2 Nadeelcompensatie

Algemeen

Nadeelcompensatie gaat over de schade die de gemeente rechtmatig veroorzaakt bij bijvoorbeeld vergunningverlening of uitvoering. De basisregeling voor nadeelcompensatie staat in titel 4.5 van de Awb. In deze titel staan grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over de toekenning van nadeelcompensatie. Omdat deze regeling niet zonder meer kan worden toegepast op besluiten uit de Omgevingswet voorziet de Omgevingswet in een regeling voor nadeelcompensatie in de afdelingen 1 en 2 van hoofdstuk 15.

Afdeling 1 van hoofdstuk 15 wijst een aantal besluiten of maatregelen aan, die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De belangrijkste zijn:

1. het (gemeentelijk) omgevingsplan;
2. een omgevingsvergunning;
3. een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en;
4. rechtstreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

In projecten van derden bedingt de gemeente via een anterieure overeenkomst of nadeelcompensatie overeenkomst, dat de initiatiefnemer van het plan uiteindelijk verantwoordelijk is voor de kosten met betrekking tot de schade/nadeelcompensatie. Op grond van de Omgevingswet zal de gemeente, naast de netto uit te keren schadevergoeding, ook de met de schadevergoeding samenhangende kosten verhalen op de initiatiefnemer. Hierbij kan gedacht worden aan de wettelijke rente, de deskundigenkosten van de aanvrager en de kosten van het bestuursorgaan bestaande uit bijvoorbeeld de ambtelijke kosten, eventuele onderzoekskosten en kosten voor de schadecommissie.

Nadeelcompensatie beoogde ontwikkeling

In het voorliggende geval is tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin ook afspraken zijn vastgelegd over nadeelcompensatie.

7 PARTICIPATIE

7.1 Participatietraject

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het wijzigen/afwijken van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

In het kader van de beoogde ontwikkeling van De Hoek fase II heeft een uitgebreide omgevingsdialoog plaatsgevonden. Een verslag hiervan is als separate bijlage bij deze motivering opgenomen. Daarnaast heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden in het kader van de 4 woningen aan de noordzijde van de Steegstraat. Het verslag hiervan is eveneens als separate bijlage bij deze motivering opgenomen.

7.2 Vooroverleg

In art. 2.2 van de Omgevingswet is een algemene verplichting opgenomen dat een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden op grond van deze wet rekening houdt met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en deze zo nodig afstemt met deze andere bestuursorganen. In het kader van de beoogde wijziging van het omgevingsplan, is het concept ontwerp TAM-omgevingsplan voorgelegd aan diverse instanties, waaronder de provincie Limburg en Waterschap Limburg. Verder is het plan reeds voorgelegd aan de Veiligheidsregio. De reactie van de veiligheidsregio is als separate bijlage bij deze motivering opgenomen.

8 PROCEDURE

De gemeente heeft bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan met de regels voor activiteiten voor de leefomgeving. Om dit 'omgevingsplan van rechtswege' te wijzigen, volgt de gemeente een vaste juridische procedure. De procedurebepalingen staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht. De van toepassing zijnde openbare voorbereidingsprocedure staat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het voorliggende initiatief wordt geregeld door middel van een TAM-omgevingsplan, dit is een tijdelijke alternatieve maatregel die op basis van de voorheen geldende systematiek gepubliceerd kan worden.

De procedure is in te delen in 2 procedurestappen:

1. Ontwerp-omgevingsplan

De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeenteblad (artikel 10.3c, Ob) en legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb). Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen.

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22U De Hoek fase II Meijel' heeft met ingang van 19 december 2025 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 8 zienswijzen ingekomen, die zijn beantwoord in de nota van zienswijzen. De nota van zienswijzen maakt onderdeel uit van het besluit van de gemeenteraad. Zienswijzen hebben niet het gevolg dat de grondslag van het plan is verlaten, maar hebben wel geleid tot aanpassingen. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de nota van zienswijzen.

2. Vaststellen omgevingsplan

De gemeenteraad stelt vervolgens het omgevingsplan vast. De gemeente maakt het besluit bekend door het te publiceren in het elektronische gemeenteblad. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen. Tegen het besluit tot het wijzigen van een omgevingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

