

Vaststellen TAM-IMRO omgevingsplan 'De Hoek fase II Meijel'

De raad van de gemeente Peel en Maas

Gelet op het raadsvoorstel 2026-079
Zaaknummer: 1894/2026/3380592
Documentnummer: 1894/2026/3380943

Gelet op het bepaalde in artikel 2.4 van de Omgevingswet

Gehoord de beraadslagingen

BESLUIT

- 1 De bijgevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen en het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan te wijzigen zoals beschreven in de genoemde nota.
- 2 Het TAM-IMRO omgevingsplan 'De Hoek fase II Meijel' met IMRO code NL.IMRO.1894.TAMOPH22U-VG01 gewijzigd vast te stellen.
- 3 Geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen in het TAM-IMRO omgevingsplan 'De Hoek fase II Meijel'.
- 4 Over te gaan tot het verplaatsen van de grens van de bebouwde kom op de Steegstraat conform de bijgevoegde situatietekening.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van : 30 juni 2026

De raad van de gemeente Peel en Maas,

de griffier,
drs. E.J.C. Apeldoorn-Feijts

de voorzitter,
B.C.M. Vostermans

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijziging(en) ten opzichte van het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan 'De Hoek fase II Meijel'.

- Inleiding

Het initiatief betreft het ontwikkelen van de nieuwe woonwijk De Hoek fase II in Meijel. De beoogde bouwlocatie wordt begrensd door de Steegstraat, de Steenkampseweg en de Jan Thijssensteeg en is bekend als kadastrale gemeente Meijel, sectie F, nummers 2668 (gedeeltelijk), 2669, 2670 en 2671.

Er worden in totaal 106 woningen gerealiseerd. De woningen vallen in diverse segmenten (variërend van sociale huur tot vrije sector). Binnen het plangebied zijn verschillende woonmilieus te onderscheiden, met ieder hun eigen karakteristiek. In het noorden is sprake van 'Wonen aan het lint', aan de oostelijke zijde en de westelijke zijde vinden we 'Dorps wonen in de wijk' en het zuiden van het plangebied is gereserveerd voor 'Landschappelijk wonen in het groen'.

In het plangebied van De Hoek fase II is veel ruimte voor groen en waterberging. Het bestaande groen dat is aangelegd in het kader van de ontwikkeling van De Hoek fase I blijft behouden en verder versterkt. Aan de randen van het plangebied worden brede groenstroken aangelegd. Deze groenstroken hebben ook een bufferfunctie ten opzichte van de omliggende agrarische gronden.

Het plangebied ligt in het omgevingsplan van rechtswegen, waar het bestemmingsplan 'Meijel - Oost' integraal deel van uitmaakt. Op basis van het bestemmingsplan 'Meijel-Oost' heeft de locatie voor het grootste deel de functie 'Agrarisch', 'Waarde-Archeologie 4' en 'Waarde-Archeologie 5'. Een beperkt deel van het plangebied heeft de functie 'Wonen', waar slechts één woning per bestemmingsvlak mag worden gerealiseerd. Het geldende omgevingsplan van rechtswegen maakt zowel de nieuwe (woon)functie als het bouwen van de woningen niet mogelijk. Een wijziging van het omgevingsplan is dan ook noodzakelijk.

Procedure

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

Er zijn gedurende bovengenoemde periode de volgende zienswijzen ingediend:

1. Zienswijze 1, d.d. 19 januari 2026 ontvangen op 19 januari 2026;
2. Zienswijze 2, d.d. 24 januari 2026 ontvangen op 24 januari 2026;
3. Zienswijze 3, d.d. 24 januari 2026, ontvangen op 24 januari 2026;
4. Zienswijze 4, d.d. 26 januari 2026, ontvangen op 26 januari 2026;
5. Zienswijze 5, d.d. 27 januari 2026, ontvangen op 27 januari 2026;
6. Zienswijze 6, d.d. 29 januari 2026, ontvangen op 29 januari 2026;
7. Zienswijze 7 d.d. 28 januari 2026, ontvangen op 29 januari 2026;
8. Zienswijze 8, d.d. 27 januari 2026, ontvangen 28 januari 2026.

¹ Artikel 3:11 Awb

² Artikel 3:12 Awb

³ Artikel 3:15 Awb

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2 van deze nota. Voor elke reactie is aangegeven wat de conclusie is en of de grond leidt tot een aanvulling of wijziging van de regels, ruimtelijke motivering of verbeelding van het vast te stellen TAM-IMRO omgevingsplan.

- Zienswijze 1

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

1. Grond **Spuitsvrije zone**

Indiener is mede-eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Meijel, sectie F, nummer 2608. Een gedeelte van de spuitsvrije zone is opgelegd over dit perceel. Indiener is het hier niet mee eens en stelt dat er geen toestemming is gegeven voor het opleggen van de spuitsvrije zone.

Inhoudelijke reactie

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat er sprake is van een 'Evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Onderdeel van de motivering is gezondheid⁴. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op agrarische percelen rondom woningbouwplannen is één van de aspecten die in dit kader moet worden afgewogen. Spuitsvrije zones worden ingesteld om de impact van drift te beperken. In Nederland is er geen eenduidige wet die de afstand van spuitsvrije zones vastlegt⁵. In de jurisprudentie heeft zich echter een lijn ontwikkeld die stelt dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies (zoals wonen) en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen als redelijk wordt beschouwd⁶. Een kortere afstand is mogelijk als er een deugdelijke motivering aan ten grondslag wordt gelegd⁷ (het zogenaamde 'locatiespecifiek onderzoek').

In onderhavig geval is er sprake van een heel beperkt gedeelte van het perceel waar de aanduiding 'milieuzone – spuitsvrije zone' is opgelegd. Per abuis is initiatiefnemer ervan uitgegaan dat hierover tijdens de omgevingsdialoog overeenstemming was bereikt met de eigenaren van het perceel. Dit blijkt echter niet het geval te zijn.

Wij hanteren ook de lijn dat er in beginsel een afstand van 50 meter aangehouden moet worden tussen nieuwbouwplannen en percelen waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk is. In dit geval betekent dit een aanpassing van het TAM-IMRO omgevingsplan omdat er geen overeenstemming is tussen de eigenaren van het perceel F2608 en de initiatiefnemers van het plan. Het beperkte gedeelte van de spuitsvrije zone op perceel F2608 wordt dan ook verwijderd en er wordt iets geschoven met de westelijke te bouwen woning, zodat de afstand van 50 meter wordt gewaarborgd. De groenstrook die de nieuwe woningen omringt, wordt ook iets breder. Met de eigenaren van perceel Meijel, sectie F, nummer 1425 is wel overeenstemming en de spuitsvrije zone blijft dus op dit perceel gehandhaafd.

Het verwijderen van de spuitsvrije zone op het perceel sectie F, nummer 2608 heeft niet tot gevolg dat er sprake wordt van een onuitvoerbaar plan. Het plan is immers, ook met de voorgestelde aanpassing, uitvoerbaar.

We komen hiermee tegemoet aan de indiener van deze zienswijze.

Conclusie

Het kleine gedeelte van de spuitsvrije zone dat op perceel F2608 is gelegd, wordt verwijderd. Er moet wel een afstand van 50 meter aangehouden worden ten opzichte van agrarische percelen waar mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. De groenstrook die de woningen omringt, wordt daarom breder en de meest westelijk gesitueerde woning schuift iets op.

Het vast te stellen TAM-IMRO omgevingsplan wordt daarmee gewijzigd ten opzichte van het ontwerp.

2. Grond **Het TAM-IMRO omgevingsplan aan te passen, gezien de aangevoerde grond** Indieners vragen het TAM-IMRO omgevingsplan aan te passen naar aanleiding van de zienswijze.

Inhoudelijke reactie

⁴ O.a. artikel 1.2 lid 1 Omgevingswet

⁵ O.a. AbRvS 29 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:868

⁶ O.a. AbRvS 18 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:804

⁷ O.a. AbRvS 16 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3303 en AbRvS 2 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3160

Gelet op bovenstaande beantwoording van de zienswijze is er geen sprake van een grond die er toe leidt dat het TAM-IMRO omgevingsplan niet kan worden vastgesteld. Er is echter wel een gewijzigde vaststelling nodig op basis van de zienswijze.

Conclusie

Het TAM-IMRO omgevingsplan is zoals hierboven beschreven ten aanzien van de spuitvrije zone aangepast. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om het TAM-IMRO omgevingsplan niet vast te stellen omdat aan de richtafstand van 50 meter wordt voldaan.

- Zienswijze 2

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

1. Grond Indiener krijgt geen toestemming voor het bouwen van een woning

Indiener is woonachtig geweest op Steegstraat 21a in Meijel. De woning is verkocht, maar indiener is nog tot en met 2024 eigenaar geweest van een deel van het perceel (kadastrale gemeente Meijel, sectie F, nummer 2564), waar hij een woning wenste te bouwen. Indiener kreeg van de gemeente geen toestemming om een woning te bouwen. Dit geldt ook voor eigenaren van Steegstraat 19 en 21. In het TAM-IMRO omgevingsplan zijn echter nu wel 4 woningen ingetekend tussen nummer 23 en 29. Indiener is het hier niet mee eens.

Inhoudelijke reactie

Er is een regeling voor woning- en kavelsplitsing binnen de gemeente Peel en Maas. Om toepassing te kunnen geven aan deze regel, is één van de voorwaarden dat er sprake is van een perceel dat nog niet eerder afgesplitst is. In het geval van indiener is dat wel gebeurd: woning en naastgelegen perceelsgedeelte zijn kadastraal van elkaar gesplitst. Daarmee maken de woning en de loods geen functioneel deel meer uit van elkaar. Daarom kan geen toepassing worden gegeven aan de beleidsregels voor de woning- en kavelsplitsing.

Daarnaast is op basis van het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan, waar het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' integraal onderdeel van uitmaakt, sprake van een woonbestemming, met één bouwvlak op de percelen 2565 en 2564. Op basis van artikel 27.2.3 onder a is bepaald dat per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan. Deze woning staat er en dus kan er geen tweede woning worden toegevoegd.

Aan de gemeenteraad komt beleidsvrijheid toe bij het vaststellen van beleidsregels, bij het toekennen van bestemmingen (of onder de Omgevingswet: functies) aan bouwvlakken en aan het opstellen van planregels.

Conclusie

Op grond van zowel het tijdelijk deel van het omgevingsplan als op basis van de beleidsregels voor woning- en kavelsplitsing is het niet mogelijk voor indiener om een extra woning te bouwen op zijn perceel.

2. Grond Er was nog geen sprake van 4 extra woningen ten tijde van de omgevingsdialoog

Indiener geeft aan dat toen de omgevingsdialoog is gevoerd, er nog geen sprake was van de 4 extra woningen die opgenomen zijn in het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan.

Inhoudelijke reactie

Dit is een juiste constatering. Ten tijde van de omgevingsdialoog was er inderdaad nog sprake van 102 woningen, gelegen aan de zuidelijke zijde van de Steegstraat. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog heeft de eigenaar van het bedrijf MultiFresa (Steegstraat 29) aangegeven dat er intensief gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen op het containerveld. Het containerveld is positief bestemd op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, waar het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' deel van uitmaakt. Dit zou een spuitvrije zone van 50 meter in inwaartse richting betekenen. Dit zou weer tot gevolg hebben dat er 8 woningen in het plangebied niet ontwikkeld zouden kunnen worden. Dit levert een ongewenste beperking op, gezien de grote behoefte aan woningen in Meijel. Om tot sanering van het containerveld over te kunnen gaan en om de spuitcirkel op te heffen, is gezocht naar een oplossing. Deze is gevonden door ter plaatse van het containerveld 4 woningen in de vrije sector mogelijk te maken. Dit in samenhang met het schuiven in het woningbouwprogramma binnen het plangebied aan de zuidelijke zijde van De Hoek

fase II. Hierdoor worden meer woningen in het betaalbare segment gerealiseerd. Het mogen bouwen van de 4 extra woningen is dus nadrukkelijk gekoppeld aan en onderdeel van het plan van De Hoek fase II.

Conclusie

Er was inderdaad nog geen sprake van de 4 extra woningen aan de overzijde van de Steegstraat ten tijde van de omgevingsdialoog. Deze zijn echter wel opgenomen in het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan en daar is ook een goede reden voor. Dat er woningen worden toegevoegd aan de noordelijke zijde van de Steegstraat betekent dus niet automatisch dat er rechten zouden ontstaan op meerdere woningen van andere initiatiefnemers.

3. *Grond* **Grond van indiener stond te koop en hij eist schadevergoeding omdat er niet gebouwd mag worden**

Het perceel kadastrale gemeente Meijel, sectie F nummer 2564 stond te koop in augustus 2024. Potentiële kopers kregen te horen dat er niet gebouwd mocht worden op deze grond. Indiener heeft zijn grond uiteindelijk verkocht voor 125.000 euro. Indiener dient een schadeclaim in van 100.000 euro bij de gemeente. Er is naar zijn mening gehandeld in strijd met het gelijkheidsbeginsel door geen woningen toe te staan op zijn perceel, maar wel op het perceel aan de Steegstraat dat deel uitmaakt van het plangebied.

Inhoudelijke reactie

Wij verwijzen naar de inhoudelijke reactie ten aanzien van de vorige grond van de zienswijze. Er is sprake van een nadrukkelijke koppeling van de beperkte uitbreiding van het plangebied met 4 woningen vanwege het belang om de spuitzone op te heffen. Het handhaven van het containerveld met de bijbehorende cirkel, zou betekenen dat er een flink aantal woningen niet gebouwd kan worden in het plangebied van De Hoek fase II. Dit is zeer onwenselijk vanwege de behoefte aan met name betaalbare woningen.

Het is inderdaad een juiste constatering dat er niet gebouwd mag worden op het perceel F2564. Dit is het gevolg van vastgesteld beleid en het geldend omgevingsplan, ten aanzien waarvan de gemeenteraad beleidsvrijheid toekomt. Hier zijn wij al op ingegaan bij de inhoudelijke reactie op grond 1. Wij verwijzen hier dan ook naar.

De conclusie dat sprake is van handelen in strijd met het gelijkheidsbeginsel volgen wij dan ook niet.

Voorts is niet duidelijk waar indiener zijn schadeclaim en het bedrag daarvan op baseert. Indiener heeft immers zelf besloten om zijn grond te verkopen, tegen een door hem bepaalde prijs. Een causaal verband tussen de planologische maatregel waar het in dit geval om gaat (het vaststellen van het TAM-IMRO omgevingsplan voor De Hoek fase II) en de prijs die indiener voor zijn grond heeft ontvangen, ontbreekt. Op basis van artikel 4:126 lid 2 sub c geldt bovendien dat schade voor rekening van aanvrager blijft indien de schade een gevolg is van een omstandigheid die aan aanvrager kan worden toegerekend. Daar is in dit geval sprake van. Indiener heeft immers zelf besloten om de woning en het perceel met nummer F2564 los van elkaar te verkopen.

Tot slot: wanneer indiener meent recht te hebben op nadeelcompensatie, kan hij daartoe een verzoek indienen. Er kan echter op dit moment geen beroep worden gedaan op nadeelcompensatie. Het verlenen van een omgevingsvergunning heeft immers onder de Omgevingswet te gelden als (mogelijk) schadeveroorzakend besluit⁸ omdat het in casu zal gaan om indirecte schade (schade als gevolg van een maatregel die geen betrekking heeft op het eigen perceel). Een eventueel beroep op nadeelcompensatie valt daarmee buiten het bereik van deze planologische procedure.

Indiener kan gezien het bovenstaande niet worden gevolgd in zijn stelling dat hij recht heeft op een schadevergoeding doordat hij zijn grond voor een bepaald bedrag heeft verkocht. Er is geen sprake van handelen in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Wanneer indiener meent recht te hebben op een vergoeding in het kader van nadeelcompensatie, kan hij daartoe een verzoek indienen op het moment dat de omgevingsvergunning voor de woningen wordt verleend.

Conclusie

Er is naar onze mening geen sprake van een grond die leidt tot vergoeding van schade. Het staat indiener vrij om op een later moment een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen. Dit leidt

⁸ Artikel 15.1 onder k Omgevingswet

echter niet tot het niet vaststellen, danwel gewijzigd vaststellen, van het onderhavige TAM-IMRO omgevingsplan.

4. **Grond Spuitvrije zone**

Indiener is mede-eigenaar van het perceel kadastrale gemeente Meijel, sectie F nummer 2608. Er is ten onrechte geen rekening gehouden met de afstand van 50 meter tussen de woningen aan de noordelijke zijde die deel uitmaken van het plangebied en de grond van initiatiefnemer.

Inhoudelijke reactie

Inhoudelijk verwijzen wij naar de reactie zoals die is gegeven ten aanzien van zienswijze 1 onder grond 1. Indiener kan worden gevolgd in het punt dat hij hier aanvoert in het kader van de spuitvrije zone. Het plan wordt aangepast in die zin dat de aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' wordt verwijderd van perceel kadastrale gemeente Meijel, sectie F, nummer 2608.

Conclusie

De conclusie ten aanzien van dit onderdeel van de zienswijze is gelijklopend aan de conclusie zoals opgenomen in zienswijze 1 onder grond 1. Ten aanzien van dit punt kan indiener gevolgd worden in zijn zienswijze en het TAM-IMRO omgevingsplan wordt aangepast.

5. **Grond Het TAM-IMRO omgevingsplan aan te passen, gezien de aangevoerde grond en tegemoet komen in de volgens indiener geleden schade**

Indiener vraagt het TAM-IMRO omgevingsplan aan te passen naar aanleiding van de zienswijze en hij doet een verzoek tot schadevergoeding omdat hij geen woning mocht bouwen op zijn perceel.

Inhoudelijke reactie

Gelet op bovenstaande beantwoording van de zienswijze is er geen sprake van een grond die er toe leidt dat het TAM-IMRO omgevingsplan niet kan worden vastgesteld. Er is echter wel een gewijzigde vaststelling nodig op basis van de zienswijze ten aanzien van de spuitvrije zone. Indiener kan gevolgd worden in dit punt van zijn zienswijze.

Indiener kan niet gevolgd worden in zijn verzoek om schadevergoeding, zoals is aangegeven in de beantwoording van de zienswijze ten aanzien van dit punt (grond 3).

Conclusie

Het TAM-IMRO omgevingsplan is zoals hierboven beschreven ten aanzien van de spuitvrije zone aangepast. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om het TAM-IMRO omgevingsplan niet vast te stellen. Ook kan indiener niet worden gevolgd in zijn verzoek om schadevergoeding.

- **Zienswijze 3**

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

1. **Grond De Steegstraat is 4,8 meter breed, maar de effectieve ruimte is aanzienlijk minder**

Er is sprake van parkeervakken en geparkeerde auto's langs de Steegstraat. Dit leidt er volgens initiatiefnemer toe dat er aanzienlijk minder effectieve ruimte is op deze straat dan 4,8 meter.

Inhoudelijke reactie

De Steegstraat maakt als zodanig geen deel uit van het plangebied.

Er is in het verkeersonderzoek echter wel een beschouwing opgenomen ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen dat als gevolg van de ontwikkeling van De Hoek fase II ontstaat.

Op basis van CROW-richtlijnen hebben erftoegangswegen binnen de bebouwde kom (30 km/uur) een minimale rijbaan-breedte van 4,8 meter. De Steegstraat heeft deze minimale breedte en voldoet daarmee aan de normen. Parkeervakken langs de weg en trottoirs worden niet meegenomen in de berekening van deze minimale breedte.

Conclusie

De aangevoerde grond kan niet leiden tot het aanpassen van het TAM-IMRO omgevingsplan en van het uitgevoerde verkeersonderzoek.

2. **Grond Het verkeersonderzoek voorziet in een toename naar 2277 verkeersbewegingen. Dit leidt tot problemen**

Er is geen oog voor de dagelijkse praktijk met opstoppen op de Steegstraat volgens indiener. De toename tot 2277 voertuigen zal tot meer problemen leiden.

Inhoudelijke reactie

In het verkeersonderzoek is een berekening van de verkeersgeneratie gedaan op basis van de CROW-normen. Er is uitgegaan van de standaard CROW-cijfers voor het woonmilieu 'landelijk wonen'. Dit scenario is gekozen omdat het een worst-case benadering geeft voor de te verwachten verkeersgeneratie. Uit de berekeningen blijkt dat de geplande ontwikkeling van De Hoek fase II (afgerond) 785 motorvoertuigbewegingen genereert op een weekdag. Op een werkdag is dat (afgerond) 871 motorvoertuigbewegingen.

Voor de Steegstraat geldt dat de intensiteit relatief beperkt is. Op basis van het verkeersmodel Midden-Limburg 2040 bedraagt de intensiteit op dit moment circa 1.537 motorvoertuigen per etmaal op het drukste deel van de Steegstraat (tussen Hoek en Kapelkesweg). Wanneer de nieuwe ontwikkeling mee wordt genomen, betekent dat een toename naar circa 2.277 motorvoertuigen per etmaal op het drukste gedeelte. Uit verkeerstellingen blijkt dat het grootste deel van het verkeer in westelijke richting afwijkt (85%). Het drukste gedeelte van de Steegstraat ligt ten westen van het beoogde plangebied en De Hoek fase I. Het verkeer gaat voor het grootste deel niet langs De Hoek fase I en II, maar in de andere richting.

Daarnaast is een vuistregel dat bij erftoegangswegen binnen de bebouwde kom doorgaans een verkeersintensiteit van 4.000 – 6.000 motorvoertuigen per etmaal acceptabel is. De intensiteiten op de Steegstraat blijven hier ruimschoots onder.

Om het uitgevoerde onderzoek met de berekeningen die uit verkeersmodellen volgen extra te kunnen onderbouwen, zijn in April 2026 verkeerstellingen uitgevoerd op de Steegstraat (tussen Hoek en Kapelkesweg). Volgens deze verkeerstellingen heeft de Steegstraat een verkeersintensiteit van 608 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag en 589 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde weekdag. De werkelijk gemeten verkeersintensiteiten volgens de verkeerstellingen op de Steegstraat zijn daarmee lager dan de modelmatige weergave volgens het verkeersmodel.

De berekening op basis van de verkeerstellingen inclusief autonome groei inclusief de verkeersgeneratie van de ontwikkeling resulteert in 1.317 motorvoertuigen per etmaal op de Steegstraat (tussen Hoek en Kapelkesweg). De toename van de verkeersbewegingen als gevolg van de geplande ontwikkeling van De Hoek fase II zijn zowel volgens verkeerstellingen als volgens de methode van het verkeersmodel (worst-case-principe) acceptabel voor de Steegstraat die gecategoriseerd en ingericht is als een erftoegangsweg binnen bebouwde kom met een snelheid regime van 30 kilometer per uur.

Conclusie

Deze aangevoerde grond leidt niet tot aanpassing van het TAM-IMRO omgevingsplan als zodanig. Uit het verkeersonderzoek blijkt immers dat, gestaafd door berekeningen en verkeerstellingen, de Steegstraat de verwachte toename aan verkeersbewegingen ruimschoots kan dragen. Het onderzoek met de verkeerstellingen wordt toegevoegd als bijlage bij het plan.

3. **Grond Er is geen ruimte voor fietsers op de Steegstraat vanwege trottoirs en geparkeerde auto's**

Er is nu al geen ruimte op de Steegstraat voor fietsers vanwege de inrichting van deze weg. Er is geen uitwijkmogelijkheid voor fietsers door de aanwezigheid van een trottoir en geparkeerde auto's. Als er nog meer verkeersbewegingen bij komen, leidt dat tot problemen voor de fietsers.

Inhoudelijke reactie

De Steegstraat in Meijel is ingericht als een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De functie van de weg is het ontsluiten van aanliggende woningen en bestemmingen, waarbij verblijf en bereikbaarheid centraal staan. Op dit type weg wordt fietsverkeer gemengd met autoverkeer, fietsers maken gebruik van de rijbaan. Deze inrichting en

verkeersafwikkeling zijn conform de geldende CROW-richtlijnen voor erftoegangswegen. Bij de lage snelheden en de verblijfsfunctie van de weg wordt een aanvaardbaar en verkeersveilig gebruik voor alle weggebruikers verondersteld.

Conclusie

Deze aangevoerde grond leidt niet tot aanpassing van het TAM-IMRO omgevingsplan.

4. *Grond* **De privacy en het woongenot van indieners wordt aangetast als gevolg van lichthinder door indraaiende auto's**

Indiener is van mening dat er, door het afwikkelen van het verkeer van de 32 woningen in het zuiden van het plangebied via de Kransakker en de Bolakker, lichthinder ontstaat als gevolg van indraaiende auto's. Dit tast het woongenot en de privacy aan, aldus indiener.

Inhoudelijke reactie

- Verlies van privacy

Bij vaststelling van een omgevingsplan moet met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie (oftewel: ETFAL) rekening worden gehouden met de belangen van omwonenden. Het ETFAL-criterium vormt een voortzetting van het criterium van 'de goede ruimtelijke ordening' uit artikel 3.1 van de Wro. Alle regels in een omgevingsplan zorgen voor de evenwichtige toedeling van functies aan een locatie.

Privacy is een van de aspecten die hierbij een rol kan spelen. Enige invloed op de leefomgeving, zoals inkijk, zicht in en op naastgelegen woningen, maar ook vermindering van privacy is echter onvermijdbaar bij het wonen en leven in een binnenstedelijk gebied, waarbinnen deze ontwikkeling plaatsvindt. Dit is een vaste lijn die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt gehanteerd⁹.

Uit jurisprudentie volgt dat in een woonomgeving een woonsituatie vrij van inkijk niet kan worden gegarandeerd. De woning van indiener ligt daarnaast aan bestaande straten, waar al verkeersbewegingen vanuit De Hoek fase I plaatsvinden. In het zuidelijk deel van het plangebied zijn 28 nieuwe woningen toegestaan. Dit is een relatief beperkt aantal.

Er is ons inziens geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de leefomgeving. Een beroep op schending van privacy slaagt slechts wanneer het evident is dat die aan de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan in de weg staat.¹⁰ Daar is in dit geval gezien het bovenstaande geen sprake van.

- Inschijnend licht

Ten aanzien van mogelijk inschijnend licht merken wij het volgende op. De woning van indiener grenst aan 2 bestaande straten, waar al (auto)verkeer rijdt en waar dus ook al enig inschijnend licht zou kunnen worden ervaren. Het grootste deel van de nieuwe woningen (78 in totaal) wordt ontsloten via de Steegstraat en de nieuw te realiseren centrale ontsluiting in het plangebied. Deze komt echter niet in de buurt van de woning van indiener.

In het zuidelijk deel van het plangebied zijn in totaal maximaal 28 woningen toegestaan. De aansluiting van de nieuwe verkeersstructuur wordt in de hoek van de Kransakker en de Bolakker gerealiseerd (op basis van het beeldkwaliteitsplan en het TAM-IMRO omgevingsplan). Daarmee komt deze aansluiting niet recht tegenover de woning van indiener te liggen en eventuele lichthinder wordt tot een minimum beperkt. Daarnaast heeft indiener screens aan de voorzijde van de woning die inval van licht in de huidige situatie al beperken.

Het is gezien het bovenstaande niet aannemelijk dat onevenredige lichtoverlast ontstaat als gevolg van de aansluiting van het zuidelijk deel van het plangebied (met 28 woningen) op de bestaande verkeersstructuur van de Kransakker en Bolakker. Bij de afweging van betrokken belangen heeft de raad in redelijkheid een groter gewicht kunnen toekennen aan het belang dat is gemoeid bij de in het plan voorziene ontwikkeling en de ontsluiting van het plangebied dan aan de belangen van de indiener¹¹.

Initiatiefnemer is overigens bereid om met het oog op het eventueel voorkomen of verminderen van lichthinder in gesprek te gaan met de indiener van de zienswijze.

⁹ Vgl. ABRvS 27 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1285, ABRvS 29 juli 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1816 en ABRvS 9 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2926

¹⁰ Vgl. bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2015:4052

¹¹ Vgl. bijvoorbeeld ABRvS 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:743

Conclusie

De aangevoerde grond leidt niet tot aanpassing van het TAM-IMRO omgevingsplan.

5. **Grond** **De Kransakker en de Bolakker zijn ingericht als luwe woonstraten. Transformatie naar hoofdontsluiting leidt tot problemen met de veiligheid**

De Kransakker en de Bolakker zijn luwe woonstraten. Het afwikkelen van de verkeersbewegingen via deze straten brengt de veiligheid voor bijvoorbeeld spelende kinderen in gevaar.

Inhoudelijke reactie

De Kransakker en de Bolakker hebben de functie erfdoegangsweg binnen de bebouwde kom met een snelheidsregime van 30 kilometer per uur. De inrichting van de weg voldoet conform de CROW-richtlijnen. De hoofdontsluiting van plangebied de Hoek Fase II vindt plaats via de Steegstraat en zal niet direct via de Kransakker en de Bolakker afwikkelen. In het zuidelijk deel van het plangebied bevinden zich 28 woningen (gekaracteriseerd als 'parkwoningen' en 'dorps wonen in de wijk'). Dit is een relatief beperkt aantal. Er blijft dus sprake van lage verkeersintensiteiten die ontsloten wordt op de Bolakker en de Kransakker.

Conclusie

De aangevoerde grond leidt niet tot aanpassing van het TAM-IMRO omgevingsplan.

6. **Grond** **Bij een blokkade van de Steegstraat zijn De Hoek fase I en II minder goed bereikbaar voor hulpdiensten**

Wanneer er een blokkade is van de Steegstraat, zijn de woningen moeilijker bereikbaar voor de hulpdiensten volgens indiener. Er zijn voorzieningen getroffen in de vorm van onverharde wegen en er is bij indiener sterke twijfel of deze voor zwaar materieel bruikbaar zijn.

Inhoudelijke reactie

Het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Een van de generieke uitgangspunten ten aanzien van bereikbaarheid is dat een gebied in de basis vanuit twee zijden bereikbaar moet zijn. Hiermee wordt gegarandeerd dat er bij werkzaamheden of verkeersopstoppen een andere route beschikbaar is. Van dit uitgangspunt kan gemotiveerd worden afgeweken onder de volgende voorwaarden:

- doodlopend tot maximaal 80 meter (ontsluitingsweg);
- wegbreedte minimaal 4,5 meter;
- passeermogelijkheid en rekening houden met de draaicirkel.

Ten behoeve van de bereikbaarheid is voorzien in een verbinding tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het plangebied. Deze verbinding moet voldoen aan de benodigde afmetingen (minimaal 4,5 meter breed, over een breedte van 3,25 meter verhard en vrije hoogte van de doorgang minimaal 4,20 meter). De verbinding mag worden voorzien van halfverharding en mag tevens worden voorzien van een dynamische wegafsluiting. In het beeldkwaliteitsplan en het Definitief Ontwerp zijn de calamiteitenroutes opgenomen, waarbij is voldaan aan de uitgangspunten die door de Veiligheidsregio zijn benoemd.

Conclusie

In het Definitief Ontwerp van de openbare ruimte en in het beeldkwaliteitsplan wordt rekening gehouden met de reactie van de Veiligheidsregio. Het TAM-IMRO omgevingsplan hoeft dan ook niet te worden aangepast op basis van dit onderdeel van de zienswijze.

7. **Grond** **Ontsluiting van De Hoek fase II deels door een nieuwe aansluiting op de Jan Thijssensteeg**

Het open stellen van de Jan Thijssensteeg voor gemotoriseerd verkeer zou een oplossing zijn volgens indiener, waarbij een secundaire route wordt gecreëerd. Hiermee is de veiligheid gebaat. Door het ontsluiten van de 32 woningen in het zuiden van het plangebied via de Jan Thijssensteeg wordt de verkeersdruk sterk verlaagd. Er wordt een betere spreiding van het verkeer gerealiseerd.

Inhoudelijke reactie

Er is sprake van 28 woningen in de zuidelijke zijde van het plangebied (binnen de 2 gebieden die zijn aangeduid als 'wonen in het groen (parkwoningen)' en 'dorps wonen in de wijk'). De Jan Thijssensteeg is geen primaire ontsluiting. De Jan Thijssensteeg is gecategoriseerd als een 'Erftoegangsweg buiten de bebouwde kom type 2' met een snelheidsregime van 60 kilometer per uur. De rijbaanbreedte is ongeveer 3 meter en is daarmee ongeschikt qua functie om de verkeersafwikkeling van de 28 woningen van het voorziene (deel)plangebied op af te wikkelen. De Jan Thijssensteeg voldoet niet om als volwaardige ontsluiting voor het plangebied te kunnen fungeren voor gemengd verkeer in twee rijrichtingen. We kunnen deze weg niet opwaarderen in verband met ruimtebeperkingen in de openbare ruimte en daarom is niet gekozen voor een extra ontsluiting aan de zuidelijke zijde van het plangebied. De Steegstraat is qua functie en weginrichting wel berekend op het verwerken van deze aantallen verkeersbewegingen en daarom wordt De Hoek fase II ook op deze weg aangesloten.

Conclusie

De aangevoerde grond kan niet leiden tot aanpassing van het TAM-IMRO omgevingsplan.

8. **Grond** **Indiener stelt vraagtekens bij het verkeersrapport ten aanzien van meegenomen ontwikkelingen in Meijel**

Indiener geeft aan dat hij twijfels heeft of bij het verkeersonderzoek de juiste aantallen woningen zijn meegenomen. Daarnaast houdt het verkeersonderzoek volgens indiener geen rekening met de toekomstige uitbreiding of groei van de kern van Meijel. De Steegstraat wordt door de komst van De Hoek fase II al maximaal belast en er is geen marge meer voor méér verkeer in de toekomst.

Inhoudelijke reactie

In het verkeersonderzoek is uitgegaan van de huidige intensiteiten, dus inclusief Fase I. Het onderzoek toont aan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Het totale aantal verkeersbewegingen op de Steegstraat neemt niet dermate toe dat er sprake zou zijn van een overbelaste situatie. Op basis van de uitgevoerde modelmatige berekeningen in het verkeersonderzoek, zouden met de komst van De Hoek fase II in totaal 2.277 motorvoertuigbewegingen per etmaal op de Steegstraat aanwezig zijn. Zoals onderbouwd in het verkeersonderzoek en onder de inhoudelijke reactie onder grond 2., is een grenswaarde van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom, zoals de Steegstraat, een aantal van 4.000 – 6.000 motorvoertuigbewegingen acceptabel. Het berekende aantal verkeersbewegingen (volgens berekenmethode verkeersmodel) als gevolg van de realisatie van De Hoek fase II blijft hier echter ruimschoots onder.

Volgens de rekenmethode op basis van de recente verkeerstellingen van de Steegstraat is de hoeveelheid verkeersbewegingen lager met 1.317 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag. In de huidige vorm volgens de verkeerstellingen (608 mvt/etm) is de Steegstraat niet overbelast qua verkeersafwikkeling en passend voor de type categorie en de functie van de Steegstraat. Ook na toebedeling van verkeersgeneratie als gevolg van de geplande ontwikkeling De Hoek fase II blijft hier qua verkeersafwikkeling ruimte en marge. Er is dus nog ruimte voor toekomstige ontwikkelingen, die op het moment dat zij zich voordoen, zullen worden beoordeeld aan de hand van het criterium van de 'evenwichtige toedeling van functies aan de locatie'. Een afweging inzake de optredende verkeersbewegingen als gevolg van eventuele nieuwe ontwikkelingen maakt hier deel van uit. Indiener kan niet gevolgd worden in zijn standpunt dat er nu al sprake is van een overbelasting van de Steegstraat.

Conclusie

Het TAM-IMRO omgevingsplan wordt niet aangepast als gevolg van dit onderdeel van de zienswijze.

9. **Grond** **Het TAM-IMRO omgevingsplan aan te passen, gezien de aangevoerde grond**

Indiener vraagt om het TAM-IMRO omgevingsplan aan te passen naar aanleiding van de zienswijze door:

- het aanpassen van de wegbreedte van de Steegstraat aan de werkelijke verkeersintensiteit;
- het ontsluiten van het zuidelijk deel van het plangebied via de Jan Thijssensteeg;

- het heroverwegen van de koppeling van fase II ter plaatse van de Kransakker en de Bolakker vanwege optredende lichthinder en onveiligheid.

Inhoudelijke reactie

Gelet op bovenstaande beantwoording van de zienswijze is er geen sprake van een grond die ertoe leidt dat het TAM-IMRO omgevingsplan niet kan worden vastgesteld.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-IMRO omgevingsplan gewijzigd of niet vast te stellen.

- **Zienswijze 4**

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

1. **Grond De infrastructuur is niet berekend op verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen**

Indiener is van mening dat de bestaande infrastructuur de toename van het aantal verkeersbewegingen niet kan dragen.

Inhoudelijke reactie

Wij verwijzen voor de inhoudelijke beantwoording van deze zienswijze naar zienswijze 3, grond 2.

Conclusie

Deze zienswijze kan niet leiden tot een wijziging van het TAM-IMRO omgevingsplan. De uitgevoerde verkeerstellingen worden toegevoegd als bijlage. Voor het plan als zodanig betekent dit echter niets.

2. **Grond Er ontstaat een aantasting van het woongenot door lichthinder en geluidsoverlast**

Indieners vragen het TAM-IMRO omgevingsplan aan te passen naar aanleiding van de zienswijze.

Inhoudelijke reactie

Wij verwijzen voor een inhoudelijke reactie ten aanzien van het aspect lichthinder naar de inhoudelijke reactie onder grond 4 van zienswijze 3.

De woning van indiener is, net als de woning van de indiener van zienswijze 3, gelegen aan de bestaande structuur van De Hoek fase I. De nieuwe aansluiting van de 28 woningen in het zuidelijk deel van het plangebied ligt eveneens niet tegenover de woning van deze indiener.

Ten aanzien van het aspect geluid is in de ruimtelijke motivering een afweging opgenomen. Tevens zijn er 2 akoestische onderzoeken uitgevoerd en toegevoegd aan de planstukken (een onderzoek voor het grootste gedeelte van het plangebied en een apart onderzoek voor de 4 woningen aan de noordelijke zijde van de Steegstraat). Voor de nieuw aan te leggen wegen binnen het plangebied geldt conform artikel 5.78m lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat het omgevingsplan dat de aanleg van gemeentewegen toelaat, erin voorziet dat het geluid op geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen) niet hoger is dan de standaardwaarde 53 L_{den}. Op de nieuwe wegen binnen het plangebied bedraagt de verkeersintensiteit maximaal 755 motorvoertuigen per etmaal op het wegvak nabij de aansluiting met de Steegstraat. Op de wegvakken dieper in het plangebied zal sprake zijn van een nog lagere intensiteit. Hiermee vallen alle nieuwe wegen buiten het toepassingsbereik van < 1000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde (artikel 3.26 van het Bkl). Daarmee geldt dat er geen sprake is van relevant geluid als gevolg van deze nieuwe wegen.

Voor de toename van de verkeersintensiteit vanwege de beoogde ontwikkeling is vervolgens gekeken naar de eventuele indirecte akoestische effecten (5.78 af van het Bkl). Uit de berekeningen ter plaatse van het zuidelijk deel van het plangebied blijkt dat het geluid ruimschoots voldoet aan de standaardwaarde van 53L_{den}. Zoals te zien in het akoestisch onderzoek, valt de Kransakker binnen het 'groene' gebied en voldoet daarmee aan de standaardwaarde.

Conclusie

De aangevoerde gronden leiden niet tot wijziging van het TAM-IMRO omgevingsplan.

3. **Grond Er ontstaat stagnatie door blokkades van de Steegstraat**
Indiener vraagt het TAM-IMRO omgevingsplan aan te passen naar aanleiding van de zienswijze. Indiener maakt zich zorgen om stagnatie voor bijvoorbeeld hulpdiensten.
- Inhoudelijke reactie*
Wij verwijzen voor een inhoudelijke reactie naar grond 5 en 6 van zienswijze 3. Gelet op bovenstaande beantwoording van de zienswijze is er geen sprake van een grond die er toe leidt dat het TAM-IMRO omgevingsplan niet kan worden vastgesteld.
- Conclusie*
De zienswijze leidt niet tot aanpassing of niet vaststellen van het TAM-IMRO omgevingsplan.
4. **Grond Voorstel voor een alternatieve ontsluiting via de Jan Thijssensteeg**
Indiener doet een voorstel voor een alternatieve ontsluiting van het zuidelijk deel van het plangebied via de Jan Thijssensteeg.
- Inhoudelijke reactie*
Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij naar de beantwoording van grond 7 van zienswijze 3. De Jan Thijssensteeg is te smal om als ontsluitingsweg te kunnen dienen.
- Conclusie*
De zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-IMRO omgevingsplan gewijzigd of niet vast te stellen.
5. **Grond Voorstel voor meerdere aansluitingen van De Hoek fase II**
Indieners stellen het verharden van de Steenkampseweg van de Steegstraat tot de Jan Thijssensteeg voor, met meerdere ontsluitingen naar de nieuwe wijk. Dit leidt volgens indiener aan het woonplezier omdat de Steenkampseweg onverhard is en stofwolken ontstaan bij droogte.
- Inhoudelijke reactie*
Aan de zijde van de Steenkampseweg is voorzien in groenstroken ten behoeve van de afscherming van het plangebied ten opzichte van de omliggende agrarische percelen. Er zijn wel doorsteken richting de Steenkampseweg gecreëerd ten behoeve van langzaam verkeer in de vorm van struipaden. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande groenstructuur langs de Steenkampseweg.
De Steenkampseweg is te smal om als ontsluitingsweg te kunnen gaan fungeren. Daarnaast zou dit niet passend zijn in verband met de groenstructuren die het plangebied omzomen.
- Conclusie*
De zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-IMRO omgevingsplan gewijzigd of niet vast te stellen.
6. **Grond Het TAM-IMRO omgevingsplan aan te passen, gezien de aangevoerde gronden**
Indieners vragen het TAM-IMRO omgevingsplan aan te passen naar aanleiding van de ingediende zienswijze.
- Inhoudelijke reactie*
Gelet op bovenstaande beantwoording van de zienswijze is er geen sprake van een grond die er toe leidt dat het TAM-IMRO omgevingsplan niet kan worden vastgesteld. Er is ook geen gewijzigde vaststelling nodig op basis van de zienswijze.
- Conclusie*
De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen of niet vaststellen van het TAM-IMRO omgevingsplan.

- **Zienswijze 5**

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

1. **Grond Moment van publiceren ongelukkig gekozen**

Indiener geeft aan dat het moment van publiceren naar zijn mening ongelukkig is gekozen.

Inhoudelijke reactie

De gemeente is vrij om te kiezen op welk moment een TAM-IMRO omgevingsplan ter inzage wordt gelegd. In dit geval was er sprake van een deadline, omdat vóór 1 januari 2026 een plan ter inzage moest worden gelegd om nog via de TAM-IMRO systematiek te kunnen worden afgehandeld. Er is in het planvormingsproces naartoe gewerkt om als TAM-IMRO plan ter inzage te kunnen gaan. Ten tijde van de voorbereidingen was de nieuwe plansoftware namelijk nog niet gereed en ook de publicatie via het DSO werkte niet. Gezien de behoefte aan woningen was verder uitstel niet gewenst.

Conclusie

Er zijn geen gevolgen voor het plan naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze.

2. **Grond Ten tijde van de omgevingsdialoog was nog sprake van 102 woningen en in het ontwerp TAM-IMRO plan is sprake van 106 woningen**

Indiener geeft aan dat er ten tijde van de omgevingsdialoog nog sprake was van een minder aantal woningen dan dat is opgenomen in het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan.

Inhoudelijke reactie

Dit is een juiste constatering. Ten tijde van de omgevingsdialoog was er inderdaad nog sprake van 102 woningen, gelegen aan de zuidelijke zijde van de Steegstraat. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog heeft de eigenaar van het bedrijf aan de Steegstraat 29 aangegeven dat er intensief gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen op het containerveld. Het containerveld is positief bestemd op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, waar het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' deel van uitmaakt. Dit zou een spuitvrije zone van 50 meter in inwaartse richting betekenen. Dit zou weer tot gevolg hebben dat er 8 woningen in het plangebied niet ontwikkeld zouden kunnen worden. Dit levert een ongewenste beperking op, gezien de grote behoefte aan woningen in Meijel. Om tot sanering van het containerveld over te kunnen gaan en om de spuitcirkel op te heffen, is gezocht naar een oplossing. Deze is gevonden door ter plaatse van het containerveld 4 woningen in de vrije sector mogelijk te maken. Dit in samenhang met het schuiven in het woningbouwprogramma binnen het plangebied aan de zuidelijke zijde van De Hoek fase II. Hierdoor worden meer woningen in het betaalbare segment gerealiseerd. Het mogen bouwen van de 4 extra woningen is dus nadrukkelijk gekoppeld aan en onderdeel van het plan van De Hoek fase II.

Conclusie

Indiener heeft gelijk als hij stelt dat er meer woningen zijn opgenomen in het ontwerp ten opzichte van de omgevingsdialoog. Er zijn echter geen gevolgen voor het plan als gevolg van dit onderdeel van de zienswijze.

3. **Grond Er wordt gevraagd om een oplossing om ongewenst parkeren tegen te gaan bij de woning van indiener**

Er wordt volgens indiener ongewenst geparkeerd bij zijn woning.

Inhoudelijke reactie

Het ongewenst parkeren is niet het gevolg van het feit dat De Hoek fase II wordt gerealiseerd. De Bolakker valt daarnaast ook niet binnen het plangebied. De ontwikkelaar en de gemeente zijn echter bereid om te kijken naar een oplossing voor de indiener. Hierover wordt met indiener gecommuniceerd.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen betrekking op en geen gevolgen voor de ontwikkeling van De Hoek fase II. En leidt daarom niet tot aanpassingen in het plan zelf.

4. **Grond Voorstel voor een alternatieve ontsluiting via de Jan Thijssensteeg**
Indiener doet een voorstel voor een alternatieve ontsluiting van het plangebied via de Jan Thijssensteeg.

Inhoudelijke reactie

Wij hebben deze grond inhoudelijk behandeld onder grond 7 van zienswijze 3. Wij verwijzen hiernaar.

Conclusie

Deze grond leidt niet tot aanpassing van het TAM-IMRO omgevingsplan.

5. **Grond De Steegstraat voldoet nu al niet aan de minimale afmetingen**
Indiener stelt dat de Steegstraat niet voldoet aan de minimaal voorgeschreven afmetingen.

Inhoudelijke reactie

Voor een inhoudelijke reactie ten aanzien van deze grond verwijzen wij naar de onderdelen 1 en 3 van zienswijze 3. Deze hebben betrekking op de afmetingen van de Steegstraat.

Volledigheidshalve wordt ook verwezen naar grond 2 van voornoemde zienswijze. Deze heeft betrekking op het aantal verkeersbewegingen dat toeneemt als gevolg van de ontwikkeling van De Hoek fase II.

Conclusie

De aangevoerde grond leidt niet tot aanpassing van het TAM-IMRO omgevingsplan.

6. **Grond Er is sprake van steenuiltjes en gewone dwergvleermuizen in en rond het plangebied**

Indiener geeft aan dat er een beschermingsregime geldt voor dwergvleermuizen en steenuiltjes. Deze beide soorten worden door indiener regelmatig waargenomen in en rond het plangebied.

Inhoudelijke reactie

Er is een verkennend natuuronderzoek¹² verricht ten aanzien van de ontwikkeling binnen het plangebied. Daarnaast is een vervolgonderzoek¹³ gedaan. Ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van steenuilen is nog een aanvullend onderzoek gedaan¹⁴.

Uit het eerste verkennend onderzoek is ten aanzien van vleermuizen gebleken dat er binnen het onderzoeksgebied geen opstallen aanwezig zijn die potentieel geschikt zijn als verblijfplaats. Ook zijn er geen holtes aangetroffen in de aanwezige bomen die potentieel geschikt zijn als verblijfplaats. Door de aanwezigheid van bomen langs de plangrens is er mogelijk sprake van foerageergebied. Grasland kan mogelijk ook gebruikt worden als foerageergebied door de gewone dwergvleermuis, maar gezien het intensieve onderhoud en weinig aanwezigheid van insecten is dit niet geschikt bevonden. Er is voldoende alternatief foerageergebied in de directe omgeving voor vleermuizen en er wordt ook nieuw groen aangeplant rond het plangebied dat gebruikt kan worden als nieuw gebied. Er zal in het lichtplan nog gekeken worden naar het gebruik van vleermuisvriendelijke motivering.

Het uitgevoerde vervolgonderzoek richtte zich in het bijzonder op aanwezige nesten in de bestaande bomen. Uit veldbezoeken is gebleken dat er sprake was van een kraaiennest. Ook is aanvullend onderzoek gedaan naar dassen. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen actieve dassenburchten aanwezig zijn binnen het onderzoeksgebied (500 meter zone). De conclusie is dan ook dat het plangebied geen deel uitmaakt van het essentieel leefgebied van de das.

Uit het aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van (leefgebied van) de steenuil is het volgende geconcludeerd. Er komen steenuilen voor rond het plangebied en er zijn geschikte nestplaatsen in de directe omgeving (waarvan één binnen de verstoringsafstand van 25 meter). Ook is sprake van

¹² Verkennend natuuronderzoek woningbouw Steegstraat Meijel, Kragten b.v., rapportnummer 20241205 PMA127-NAT-RAP-VO-V1.0, d.d. 5 december 2024

¹³ Ecologisch vervolgonderzoek De Hoek fase II Meijel, Kragten b.v., rapportnummer 20250512-PMA-RAP-AVFF-V1.0, d.d. 12 mei 2025

¹⁴ Nader onderzoek steenuil fase II, Kragten b.v., rapportnummer 20260504-PMA127-RAP-SGO-Steenuil fase 2-V1.0, d.d. 4 mei 2026

foerageergebied. Om het functioneel leefgebied van de steenuil in stand te houden, moet een compensatieplan worden opgesteld, inclusief biotoopanalyse.

Het is daarnaast gebleken dat voorgestelde maatregelen die getroffen hadden moeten worden in het kader van De Hoek fase I, niet of niet volledig is gerealiseerd. Deze maatregelen moeten ook betrokken worden bij het op te stellen compensatieplan¹⁵. De provincie is bevoegd gezag in dit kader.

Om te kunnen borgen dat het (door de provincie goedgekeurde) compensatieplan wordt opgesteld en ook wordt gehandhaafd, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Het gebruik van de gronden als 'Woongebied' is gekoppeld aan het opstellen van het compensatieplan, het treffen van de maatregelen die hierin zijn opgenomen en vervolgens ook de instandhouding van deze maatregelen.

Conclusie

Het uitgevoerde onderzoek naar vleermuizen geeft geen aanleiding tot het treffen van nadere maatregelen. Het uitgevoerde onderzoek naar steenuilen was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp nog niet gereed omdat er meerdere veldbezoeken nodig zijn gedurende een langere periode. Bij de vastgestelde stukken is dit onderzoek wel toegevoegd. Naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels, waarbij het gebruik van de gronden die zijn aangeduid als 'Woongebied' gekoppeld is aan het opstellen van een compensatieplan, het treffen van de nodige maatregelen en het in stand houden hiervan. Dit betekent dat sprake is van een aanpassing van het TAM-IMRO omgevingsplan.

7. **Grond** **Het TAM-IMRO omgevingsplan aan te passen, gezien de aangevoerde gronden**
Indiener vraagt om het TAM-IMRO omgevingsplan aan te passen naar aanleiding van de zienswijze.

Inhoudelijke reactie

Gelet op bovenstaande beantwoording van de zienswijze is er geen sprake van een grond die er toe leidt dat het TAM-IMRO omgevingsplan niet kan worden vastgesteld. Er is echter wel sprake van een wijziging omdat de uitgevoerde onderzoeken in het kader van de steenuilen worden toegevoegd aan de planstukken én er op basis hiervan een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen in de planregels.

Conclusie

Het TAM-IMRO omgevingsplan is zoals hierboven beschreven aangevuld met het uitgevoerde onderzoek naar de steenuil en het opnemen van de voorwaardelijke verplichting in de planregels.

- Zienswijze 6

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

1. **Grond** **Indiener verzoekt om bij de verdere uitwerking en vaststelling van het plan rekening te houden met zijn woongenot en privacy**
Indiener wil graag zijn privacy en woongenot behouden.

Inhoudelijke reactie

Bij vaststelling van een omgevingsplan moet met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie (oftewel: ETFAL) rekening worden gehouden met de belangen van omwonenden. Het ETFAL-criterium vormt een voortzetting van het criterium van 'de goede ruimtelijke ordening' uit artikel 3.1 van de Wro. Alle regels in een omgevingsplan zorgen voor de evenwichtige toedeling van functies aan een locatie.

Wij verwijzen in dit kader verder naar de inhoudelijke reactie ten aanzien van grond 4 van zienswijze 3.

¹⁵ Compensatie steenuil fase I, Kragten b.v., rapportnummer 20260504-PMA127-RAP-compensatie steenuil Meijel fase I-V1.0, d.d. 4 mei 2026

Daarnaast heeft indiener zijn woning gekocht van Mulleners Vastgoed en zijn afspraken met hem gemaakt over het indienen van een verzoek tot nadeelcompensatie. Op basis van afspraken die gemaakt zijn tussen beide partijen is dat niet toegestaan. Hier staan wij als gemeente buiten.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-IMRO omgevingsplan.

- **Zienswijze 7**

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

1. **Grond Spuitvrije zone**

De 4 woningen aan de noordelijke zijde van de Steegstraat liggen binnen de spuitzone van het perceel kadastraal bekend als gemeente Meijel, sectie F, nummer 2608. Indienster heeft geen toestemming gegeven om af te zien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op dit perceel, waarvan zij mede-eigenaar is.

Inhoudelijke reactie

Voor de inhoudelijke reactie ten aanzien van dit punt verwijzen wij naar de reactie onder grond 1 van zienswijze 1. Indienster kan worden gevolgd in haar standpunt en het TAM-IMRO omgevingsplan wordt als gevolg van deze aangevoerde grond aangepast.

Conclusie

Indienster kan worden gevolgd in haar zienswijze. Dit heeft tot gevolg dat het TAM-IMRO omgevingsplan gewijzigd wordt vastgesteld.

2. **Grond Het TAM-IMRO omgevingsplan aan te passen, gezien de aangevoerde grond**

Indienster vraagt om het TAM-IMRO omgevingsplan aan te passen naar aanleiding van de zienswijze.

Inhoudelijke reactie

Gelet op bovenstaande beantwoording van de zienswijze is er geen sprake van een grond die er toe leidt dat het TAM-IMRO omgevingsplan niet kan worden vastgesteld. Er is echter wel een gewijzigde vaststelling nodig op basis van de zienswijze.

Conclusie

Het TAM-IMRO omgevingsplan is zoals hierboven beschreven ten aanzien van de spuitvrije zone aangepast. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om het TAM-IMRO omgevingsplan niet vast te stellen.

- **Zienswijze 8**

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

1. **Grond Indieners zijn verbaasd over het toevoegen van de 4 woningen aan de Steegstraat 29**

Indieners maken gebruik van de beleidsregel woning- en kavelsplitsing om een gedeelte van hun perceel af te splitsen en hier een nieuwe woning te realiseren. Zij moeten op grond van deze regeling en het Programma Kostenverhaal & Financiële bijdragen een afdracht doen van 100 euro per m². Het voelt voor hen onterecht dat zij deze bijdrage moeten betalen omdat de bebouwde kom dichterbij komt te liggen.

Inhoudelijke reactie

Indieners hebben een aanvraag ingediend om hun kavel te mogen splitsen. Deze is momenteel in behandeling (mei 2026). Het gesprek over de te betalen kosten hoort thuis in hun eigen procedure en niet bij de procedure voor De Hoek fase II.

Wat wij wel kunnen aangeven, is dat indieners buiten de bebouwde kom op basis van de Wegenverkeerswet liggen. Dat blijft in de toekomstige situatie ook het geval. Dit is de basis voor het

verhalen van de gestelde 100 euro per m². Dit ligt zo vast in het beleid en vormt daarmee de grondslag.

Wanneer indieners vinden dat in hun geval hiervan afgeweken zou moeten worden, ligt het voor de hand om in het kader van hun aanvraag dit gesprek te voeren. Voor het TAM-IMRO plan van De Hoek fase II heeft dit onderdeel van de zienswijze geen gevolgen en kan dan ook niet leiden tot aanpassing.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanpassen of niet vaststellen van het TAM-IMRO omgevingsplan.

2. **Grond Spuitvrije zone**

Indieners geven aan dat zij niet op de hoogte zijn van het feit dat een klein stukje van hun perceel kadastrale gemeente Meijel, sectie F nummer 1903 is aangeduid als spuitvrije zone.

Inhoudelijke reactie

In het gespreksverslag van 6 november 2025 dat door MultiFresa met indieners is gevoerd, is aangegeven dat dit perceel als wei wordt gebruikt waar niet wordt gespoten met gewasbeschermingsmiddelen. Dit zijn zij in de toekomst ook niet van plan. Indieners zijn ook niet in het bezit van de juiste papieren om gewasbeschermingsmiddelen te mogen gebruiken.

Het opnemen van de spuitvrije zone op basis van hetgeen is besproken, is daarom niet onredelijk. De spuitvrije zone blijft dan ook liggen op het kleine gedeelte van het perceel gemeente Meijel, sectie F, nummer 1903. Indieners kunnen niet worden gevolgd in hun zienswijze.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanpassen of niet vaststellen van het TAM-IMRO omgevingsplan.

- **Ambtshalve wijziging(en)**

Stikstof

Er is, naast de wijzigingen als gevolg van de onderdelen van de zienswijzen die leiden tot aanpassingen c.q. aanvullingen, ook sprake van een ambtshalve wijziging ten aanzien van het aspect stikstof.

In de Rendac¹⁶- en Amercentrale¹⁷ uitspraak van 18 december 2024 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) de jurisprudentielijn over intern salderen in het projectspoor (vergunningenspoor) gewijzigd. In de kern komt de jurisprudentielijn erop neer dat intern salderen niet meer mag worden betrokken in de voortoets. Dit betekent dat intern salderen niet meer mag worden betrokken bij de vraag of een natuurvergunning nodig is. De gevolgen van een project op zichzelf moeten worden beoordeeld. Intern salderen (bijvoorbeeld door de depositie als gevolg van bemesten van agrarische gronden af te zetten tegen gebruik van gronden ten behoeve van woningbouw) mag alleen worden toegepast als mitigerende maatregel in de passende beoordeling. In dit geval moet ook worden getoetst aan het additionaliteitsvereiste, waarbij gemotiveerd moet worden dat de activiteit waarmee gesaldeer wordt, niet nodig is als instandhoudingsmaatregel of als passende maatregel (op basis van artikel 6.1, respectievelijk 6.2 van de Habitatrichtlijn).

De vraag was of deze lijn uit deze beide uitspraken doorgetrokken zou moeten worden naar het planspoor (dus ten aanzien van ruimtelijke plannen). In de uitspraak Pasgeld¹⁸ heeft de Afdeling deze lijn inderdaad doorgetrokken naar het planspoor. Als uit de voortoets volgt dat significante gevolgen niet op voorhand op basis van objectieve gegevens zijn uitgesloten, dan moet een passende beoordeling worden opgesteld waaruit blijkt dat de natuurlijke kenmerken van een Natura2000-gebied niet worden aangetast. Het gebruik waarmee intern wordt gesaldeer (in het planspoor: het feitelijk aanwezige én planologisch legale gebruik dat beëindigd wordt ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt) niet mag worden betrokken bij de

¹⁶ ABRvS 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4923

¹⁷ ABRvS 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4909

¹⁸ ABRvS 14 januari 2026, ECLI:NL:RVS:2026:193

vraag of significante gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling op voorhand zijn uitgesloten. Dit betekent dat voortaan in de voortoets bij de beoordeling of significante gevolgen op voorhand zijn uitgesloten, de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt op zichzelf moeten worden onderzocht.

Afweging ten aanzien van De Hoek fase II

De Pasgeld uitspraak van de Afdeling is niet opgenomen in de toelichting van het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan. In eerste instantie is gemotiveerd dat het plan niet evident onuitvoerbaar was omdat in het kader van een eventuele aanvraag voor een Natura2000-activiteit gebruik kon worden gemaakt om intern te salderen met de agrarische gronden. Er zijn verschillende berekeningen uitgevoerd, waaruit blijkt dat als in de gebruiksfase intern wordt gesaldeerd, er per saldo sprake is van een afname van stikstofdepositie op de Groote Peel en de Deurnsche & Mariapeel. Hiermee is aangetoond dat het plan niet evident onuitvoerbaar is op het moment dat een vergunning zou worden aangevraagd voor een N2000-activiteit in een later stadium.

Nu we ingehaald zijn door de Pasgeld uitspraak is de ruimtelijke motivering ambtshalve aangepast aan deze uitspraak. Er is tevens een ecologische analyse uitgevoerd naar de effecten van het plan op de depositie van stikstof¹⁹. De maximale depositie die optreedt in zowel de aanleg- als in de gebruiksfase zijn in beeld gebracht op de gebieden Groote Peel en Deurnsche & Mariapeel. De maximale depositie die optreedt, bedraagt 0,03 mol per hectare per jaar in de aanlegfase in 2027 (één van de jaren waarin gefaseerd wordt gerealiseerd). In de gebruiksfase is sprake van een depositie van maximaal 0,02 mol N/ha/jaar in de Deurnsche & Mariapeel en 0,01 mol N/ha/jaar in de Groote Peel. Uit het onderzoek blijkt dat de gevolgen van de geringe depositie die optreedt, niet significant zijn.

Geluid

Er is een hogere waarde ten aanzien van geluid opgenomen ter plaatse van het oostelijk gedeelte van het voormalige containerveld van het glastuinbouwbedrijf. De bebouwde komgrens in de nieuwe situatie eindigt vlak na de nieuwe ontsluiting van De Hoek fase II en daardoor geldt ter plaatse van het oostelijk deel van het voormalige containerveld een maximumsnelheid van 60 km/uur. De maximaal toegestane grenswaarde is 57 dB (L_{den}), zoals blijkt uit het aanvullend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai voor de 4 woningen aan de noordelijke zijde van het plangebied²⁰. Dit is aanvaardbaar op het moment dat er voldoende geluidwerende maatregelen aan de gevel worden getroffen en er een buitenruimte wordt gesitueerd aan de geluidluwe zijde. Dit is opgenomen in de planregels.

- Conclusie nota van zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aantal ondergeschikte wijzigingen aan het TAM-IMRO omgevingsplan. In onderstaand overzicht zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan weergegeven.

Grond	Onderwerp	Wijziging
1.1, 2.4 en 7.1	Spuitzone	De spuitvrije zone ter plaatse van het perceel kadastrale gemeente Meijel, sectie F, is verwijderd.
5.6	Steenuil	De uitgevoerde onderzoeken naar de steenuil is toegevoegd aan de planstukken en er is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd om het gebruik van de gronden binnen de functie 'Woongebied' te koppelen aan het opstellen van een compensatieplan, het uitvoeren en in stand houden van maatregelen.

¹⁹ Voortoets stikstof De Hoek fase II Meijel, rapportnummer 20250923-PMA127-RAP-EVT-1.1, d.d. 28 april 2026

²⁰ Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting Steegstraat 29 Meijel, Aelmans, rapportnummer ROM250450.004/JME, versie 001, d.d. 6 februari 2026

3.2 en 4.1	Verkeerstellingen	De uitgevoerde verkeerstellingen zijn toegevoegd aan de planstukken.
Ambts halve	Stikstof	Ecologische voortoets toegevoegd aan de planstukken als gevolg van Pasgeld uitspraak en motivering aangepast.
Ambts halve	Hogere waarde	Er is een hogere waarde ten aanzien van geluid opgenomen ter plaatse van het oostelijk gedeelte van het voormalige containerveld van het glastuinbouwbedrijf. De bebouwde komgrens in de nieuwe situatie eindigt vlak na de nieuwe ontsluiting van De Hoek fase II en daardoor geldt ter plaatse van het oostelijk deel van het voormalige containerveld een maximumsnelheid van 60 km/uur. De maximaal toegestane grenswaarde is 57 dB (L_{den}). Dit is aanvaardbaar op het moment dat er voldoende geluidwerende maatregelen aan de gevel worden getroffen en er een buitenruimte wordt gesitueerd aan de geluidluwe zijde. Dit is opgenomen in de planregels.

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