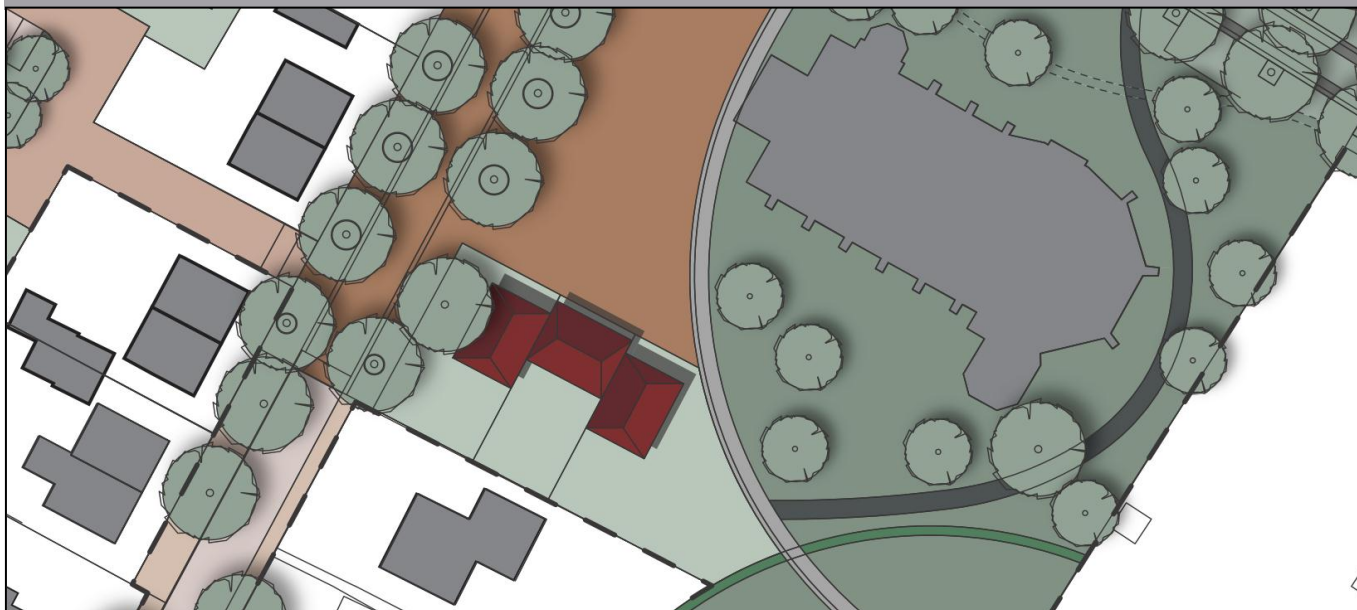


**Bestemmingsplan Dorpshart Grashoek
– 3 woningen aan het plein**

gemeente Peel en Maas

status:
datum:
projectnummer:
adviseur:

Ontwerp
13 november 2012
200450R.2008
TTH



gemeente
Peel en Maas

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

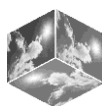
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



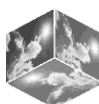
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

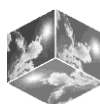
1	Inleiding	1
1.1	Doel en aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplannen	2
2	Bestaande situatie	3
2.1	Ontstaansgeschiedenis	3
2.2	Bestaande situatie	3
3	Beleidskader	4
3.1	Inleiding	4
3.2	Rijksbeleid	4
3.3	Provinciaal beleid	7
3.4	Regionaal beleid	11
3.5	Gemeentelijk beleid	12
4	Planbeschrijving	15
4.1	Doelstelling en uitgangspunten	15
5	Randvoorwaarden	17
5.1	Inleiding	17
5.2	Milieuaspecten	17
5.3	Externe veiligheid	21
5.4	Cultuurhistorie	22
5.5	Archeologie	22
5.6	Natuurwaarden	24
5.7	Flora en fauna	24
5.8	Waterparagraaf	25
5.9	Parkeren	29
5.10	Leidingen en kabels	29
6	Juridische aspecten	30
6.1	Algemeen	30
6.2	Uitgangspunten	30
6.3	Toelichting op de planregels	31
6.4	Bestemmingsregels	31
6.5	Bestemmingen	33
7	Uitvoerbaarheid	35
7.1	Economische uitvoerbaarheid	35
7.2	De maatschappelijke uitvoerbaarheid	36



8	Overleg en inspraak	37
8.1	Het vooroverleg met instanties	37
8.2	Uitkomsten vooroverleg	37

Bijlagen

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek Dorpshart Grashoek te Grashoek in de gemeente Peel en Maas, Econsultancy, 29 mei 2012, nr 11010090.
Bijlage 2	Bodemgeschiktheidsverklaring Roomweg/Helenaveenseweg (Dorpshart) te Grashoek, 31 mei 2012.
Bijlage 3	Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Dorpshart Grashoek te Grashoek in de gemeente Peel en Maas, Econsultancy, 5 juli 2012, nr 11010091.
Bijlage 4:	Advies Archeologie Dorpshart Grashoek (gemeente Peel en Maas), ArchAeO, 17 juli 2012, nr 12138.
Bijlage 5	Quickscan flora en fauna Dorpshart te Grashoek in de gemeente Peel en Maas, Econsultancy, 15 mei 2012, nr 11010092.
Bijlage 6	Indicatief infiltratieonderzoek Pastoor Vullingsstraat / Roomweg Grashoek, HMB, 8 februari 2010, 10203001 W.
Bijlage 7	Planschaderisicoanalyse Dorpshart Grashoek, Tonnaer Adviseurs, 4 oktober 2012, nr 200450A.1016.





1 Inleiding

1.1 Doel en aanleiding

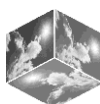
Op initiatief van het Dorpsoverleg Grashoek is in de periode 2007-2009 de Dorpsontwikkelingsvisie “Laeve Grashoek” opgesteld. In het document geven de inwoners van Grashoek hun visie op de leefbaarheid van hun dorp nu en in de toekomst. De wensen die de inwoners hebben geuit zijn onderworpen aan een sterkte/zwakte-analyse, op basis waarvan vervolgens een aantal projecten zijn geformuleerd en waaraan in de vorm van een Top 10 prioriteiten zijn verbonden.

Op nummer één in de top 10 staat het project ‘Dorpshart Grashoek’, dat voorziet in het opnieuw inrichten van de dorpshart, waardoor het daadwerkelijk ook het hart van de kern kan worden en het een verbindende ontmoetingsplaats voor de inwoners wordt.

Het project heeft verder vorm gekregen door het opstellen van een stedenbouwkundige visie voor het hart van Grashoek. De betreffende visie voorziet onder meer in de oprichting van maximaal 3 woningen op de gronden gelegen tussen de kerk aan de Roomweg 46 en de woning Roomweg 42. Dit deel van de stedenbouwkundige visie wordt met onderhavig bestemmingsplan uitgewerkt tot een planologisch-juridisch kader met concrete gebruiks- en bouwregels.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Grashoek, die is gelegen in het noordwestelijk deel van de gemeente Peel en Maas en omvat gronden gelegen tussen de kerk aan de





Bestaande situatie

2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De kern Grashoek is gelegen in het noordwesten van de gemeente, temidden van velden en bossen. Omstreeks 1900 bestond het grondgebied van het latere Grashoek nog grotendeels uit hei, bossen en moerassen. Tevens waren er enkele weilanden die dienden als hooiland voor de maatschappij Helenaveen. Het dorp Grashoek is ontstaan door ontginning.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen binnen de contouren van de bebouwde kom van Grashoek. In de nabijheid van het plangebied ligt de kerk, op de hoek van de Pastoor Vullingsstraat en de Roomweg. De eerstgenoemde straat loopt op circa 60 meter ten noorden van het plangebied van oost naar west door de kern Grashoek. De Roomweg, gelegen direct ten westen van het plangebied, loopt van noord naar zuid door Grashoek.

2.2.2 Functionele structuur

Binnen het plangebied was tot enkele jaren geleden een vestiging van de Rabobank aanwezig. Na sluiting van deze vestiging zijn de gronden verworven door de voormalige gemeente Helden. Inmiddels is het pand gesloopt. De achterliggende gronden zijn momenteel in gebruik als tuin bij de woning Roomweg 42.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de plannen voor het plangebied weergegeven, omdat deze mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zullen zijn.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met deze structuurvisie wordt de onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan pakken.

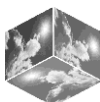
Voor het formuleren van het ruimtelijke Rijksbeleid zijn een drietal criteria leidend geweest. Er is beleid opgesteld indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van de gezondheid van inwoners.

In de Structuurvisie zijn vervolgens een drietal doelen voor Nederland in 2040 geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor onderhavig planvoornemen is met name het derde doel van belang. De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe onder invloed van urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening. Deze toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen



en kantoren zijn daardoor niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). De ambitie voor 2040 is dat woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Voorts is het nodig onze bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteiten te koesteren en te versterken, hetgeen vraagt om de borging van natuurwaarden, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en een goede milieukwaliteit. De ambitie voor 2040 is het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Belangrijke onderdelen daarvan zijn ook een blijvende bescherming tegen extreme weersomstandigheden en overstromingen en het voorzien in voldoende zoet water in droge perioden.

Op basis van voorgaande doelstellingen zijn vervolgens 13 nationale belangen benoemd. Voor onderhavig planvoornemen zijn van belang:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurele besluiten (nationaal belang 13).

De milieukwaliteit wordt expliciet beschouwd in deze toelichting op het bestemmingsplan. Zie daarvoor hoofdstuk 4. Deze toelichting voorziet voorts in een transparante en zorgvuldige belangenafweging ten aanzien van het planvoornemen.

3.2.2 Modernisering Monumentenzorg

Belangrijke doelen van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. Een concrete uitwerking is onder andere de (in ontwikkeling zijnde) Rijksstructuurvisie Cultureel Erfgoed. Het ministerie van OC&W heeft in 2009 de beleidsbrief MoMo opgesteld. De beleidsbrief geeft de nieuwe visie op de monumentenzorg weer. In november 2009 stemde de Tweede Kamer hier mee in.

De modernisering monumentenzorg is gebaseerd op 3 pijlers:

Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening.

Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijker rol spelen.

Krachtiger en eenvoudiger regelgeving.

Minder, kortere en eenvoudiger procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.



Bevorderen van herbestemmingen.

Historische gebouwen, complexen, terreinen en landschappen kunnen hun functie en daarmee hun gebruik verliezen. Dit kan leiden tot verval waardoor belangrijke cultuurhistorische waarden verloren gegaan. Het toekennen van een andere bestemming bijdragen aan het behoud. Eigenaren kunnen hiervoor subsidie krijgen, zowel voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor een nieuwe bestemming als voor het wind- en waterdicht houden van de monumenten tijdens de ontwikkeling.

Concreet heeft de modernisering geleid tot aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 januari 2012, de Visie erfgoed en ruimte, de afbouw van aanwijzing beschermde stads- en dorpsgezichten en, misschien wel het belangrijkste: een verandering in de manier van denken: cultureel erfgoed als belangrijke factor en kans in ruimtelijke ontwikkelingen.

Het is dus essentieel dat RO en erfgoed elkaar in een vroeg stadium van het plantraject vinden en eventuele cultuurhistorische waarden zullen moeten worden betrokken bij de planvorming.

Op het aspect cultuurhistorie wordt concreet ingegaan in paragraaf 5.4 van deze toelichting. Kortgezegd blijkt uit deze paragraaf dat met onderhavig planvoornemen geen cultuurhistorische waarden worden geschaad.

3.2.3 Verdrag van Malta

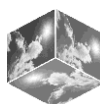
Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden

Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.

Behoud in situ

Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling, zodat ze tast- en goed zichtbaar blijven.



Verstoorder betaalt

Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Het verdrag is vertaald in de Monumentenwet. Ook kan het verdrag worden teruggevonden in onder andere de Ontgrondingswet. Het is dan ook belangrijk dat de ontwikkelingen in het plangebied conform het verdrag zijn, en daarmee dan ook conform de wet.

De gemeente Peel en Maas beschikt over een gemeentelijk beleids- en advieskaart ten aanzien van archeologie. Op het aspect archeologie wordt nader ingegaan in paragraaf 5.5 van deze toelichting.

3.2.4 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding.

Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

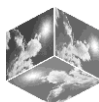
Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

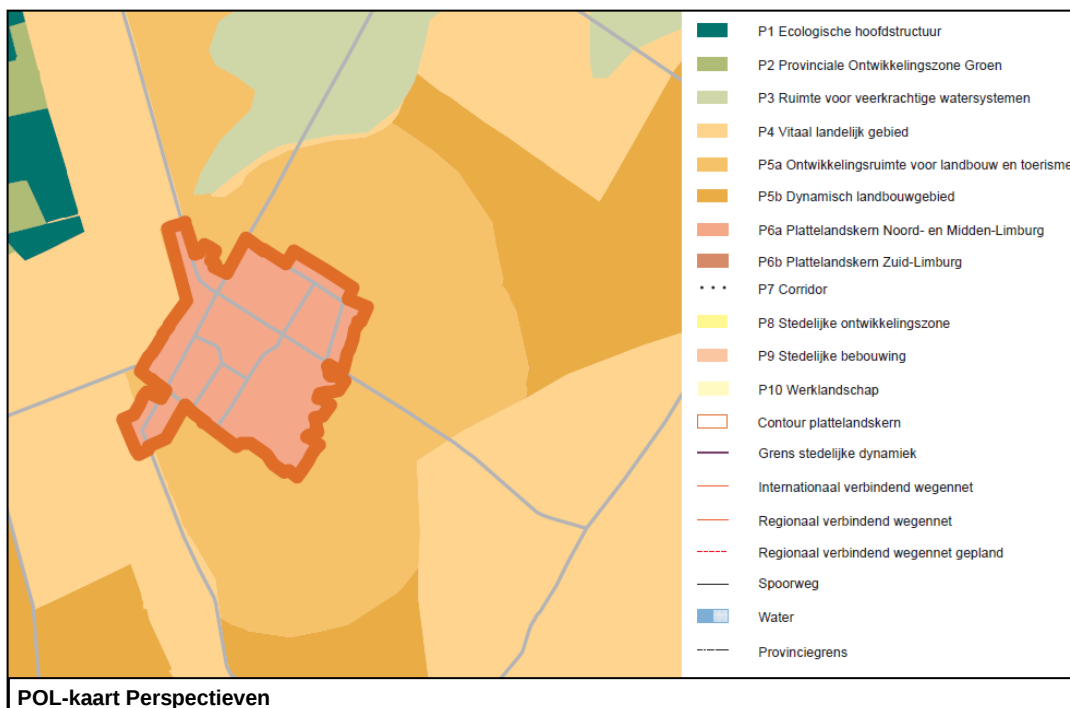
In onderhavig bestemmingsplan wordt expliciet ingegaan op de waterhuishouding in paragraaf 5.8 van deze toelichting.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is geïntroduceerd als streekplan, waterhuishoudingsplan, milieubeleidsplan, verkeer- en vervoersplan. Daarnaast bevat het plan de fysieke componenten van het economisch en sociaal-cultureel beleid. Het POL is na dien geactualiseerd in 2006 en in 2008 nogmaals naar aanleiding van de invoering van de





Wet ruimtelijke ordening. Sindsdien geldt het plan niet meer als streekplan maar als structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Het plangebied is voorzien van het perspectief 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg (P6a)' en ligt binnen de 'Contour plattelandskern'.

Met perspectief P6a worden plattelandskernen aangegeven. Deze plattelandskernen zijn veelal kleinschalig in vergelijking met (grote) steden en overige kernen, die vaak ook een verzorgende functie ten opzichte van de plattelandskernen hebben. Om de vitaliteit van plattelandskernen te behouden dient er ruimte te komen voor nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden. Zo moet er ruimte komen voor de opvang van de lokale woningbehoefte, dienen winkels en publieksvoorzieningen behouden te blijven, moet er ruimte komen voor lokaal en deels regionaal georiënteerde bedrijvigheid en dient de kern goed bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer.

Het is belangrijk om bovenstaande punten op een dergelijke manier te benaderen dat de oplossingsrichting overeenkomt met de aard van de streek. Dat wil zeggen, er dient een terughoudend groeibeleid geformuleerd te worden, zodat grootschalige economische activiteiten in principe uitgesloten worden. Dit beleid komt ook voort uit het nationaal nagestreefde bundelingsbeleid (SVIR).



Met onderhavig planvoornemen wordt voorzien in bouw van maximaal 3 woningen ten behoeve van de lokale woningbehoefte en wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van Grashoek. Dit past binnen het provinciaal beleid.

De kaarten ten aanzien van groene, blauwe en kristallen waarden laten geen bijzonderheden zien voor onderhavig plangebied.

3.3.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering is in het leven geroepen om enkele belangrijke aanpassingen in het POL door te voeren met betrekking tot de verstedelijking in Limburg. Het belangrijkste speerpunt hierbij is de rol van de provincie en de mate waarin ze sturing kan geven bij ontwikkelingen in het kader van verstedelijking. Doordat de provincie met diverse maatschappelijke ontwikkelingen te maken krijgt, zoals bevolkingskrimp, wil de provincie Limburg meer regie hebben over met name plannen met betrekking tot woningvoorraadontwikkeling en ontwikkeling van werklocaties. Daarnaast wil ze een selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen en verstedelijkingsprocessen, een samenhang tussen nieuwbouw en uitleglocaties met revitalisering/herstructurering en meer ruimte voor clusters van bebouwing in landelijk gebied, door middel van het 'nee, tenzij' principe.

Voor wat betreft de woningvoorraad zal op langere termijn rekening gehouden moeten worden met een verwachte bevolkingskrimp, die naar alle waarschijnlijkheid in Zuid-Limburg eerder zal inzetten dan in Noord- en Midden-Limburg. Derhalve wordt met name ingezet op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad, waarbij kwaliteit centraal staat. Transformatie of herstructurering in samenhang met vraaggestuurd bouwen kan zorgen voor een balans in de voorraad en de effecten van krimp. Met betrekking tot werklocaties wordt meer nadruk gelegd op herstructurering van bestaande gebieden. De provincie benadrukt dat het van provinciaal belang is te zorgen voor de tijdige ontwikkeling van voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit.

In het bundelingsbeleid van de provincie Limburg wordt voortaan onderscheid gemaakt tussen plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg en plattelandskernen in Zuid-Limburg. Wezenlijk verschil is dat, op basis van de verwachte bevolkingskrimp, in Zuid-Limburg van het migratie-nul-saldo afgeweken zal worden. In deze streek geldt het 'ja, mits'-beleid. Hier zijn bestemmingswijzigingen toegestaan, mits de kernkwaliteiten blijven behouden of worden versterkt en niet leiden tot een uitleglocatie. Concreet betekent dit dat de mogelijkheden tot uitbreiding buiten de contouren van de plattelandskern (zie Contourenatlas) en buiten de Rijksbufferzones (zie POL-kaart 3B – Nationaal landschap en Rijksbufferzones) worden beperkt tot onder andere bestaande linten en clusters, nieuwe landgoederen en vrijkomende (niet-) agrarische bebouwing.

In Noord- en Midden-Limburg zijn de mogelijkheden voor uitleglocaties wat ruimer, indien deze zich bevinden buiten, maar direct grenzend aan de contour. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-regime.



De POL-aanvulling schept voorts een kader voor de beleidsregel Limburgs kwaliteitsmenu. Dit is een instrument om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied, welke vaak leiden tot een verminderde omgevingskwaliteit, mogelijk te maken door tevens een stukje kwaliteitsverbetering in dat buitengebied toe te voegen. In tegenstelling tot eerder beleid geldt deze beleidsregel ook voor ontwikkelingen binnen de grenzen van stedelijke dynamiek.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de oprichting van maximaal 3 woningen, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de opvang van de lokale woningbehoefte. Bij het bepalen van de woningbehoefte is rekening gehouden met de te verwachten krimp. Gezien de ligging binnen de contour van de kern Grashoek is het Limburgs kwaliteitsmenu niet van toepassing.

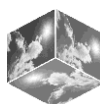
3.3.3 Provinciale woonvisie 2011-2015

Op 1 februari 2011 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburgs de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld, waarin wordt aangegeven hoe de woningvoorraadontwikkeling in Limburg de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij voor zichzelf ziet en hoe ze deze ambities wil realiseren. Als gevolg van de ingezette krimp van de bevolking in Limburg is herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad noodzakelijk.

Volgens de provincie is op de lange termijn een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk. Dit moet leiden tot een goed functionerende woningmarkt en leefomgeving waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien en kunnen blijven voorzien. Op korte termijn moet worden gestreefd naar een zowel kwantitatief als kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen voor de betreffende doelgroepen.

Voor de regio Noord- en Middel-Limburg geldt dat inwonertal zijn piek bereikt en regionaal zal afnemen van ca. 280.000 inwoners in 2010, naar ca. 275.000 in 2030. Na 2030 komt de krimp in een versnelling. Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang en wijzigende samenstelling van huishoudens, mede door de vergrijzing dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Bij plattelandskernen zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft overigens de voorkeur bestaan voor inbreiding. De nog te realiseren nieuwe locaties in/ bij dorpen buiten de stadsregio's komen ook in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-benadering.

Als hiervoor reeds aangegeven voorziet onderhavig planvoornemen in de oprichting van maximaal 3 woningen, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de opvang van de lokale



woningbehoefte. Bij het bepalen van de woningbehoefte is rekening gehouden met de te verwachten krimp. Het planvoornemen past binnen de provinciale woonvisie.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015

Op 25 januari 2011 heeft het de gemeenteraad van de gemeente Peel en Maas de 'Woonvisie Regio Venlo 2011-2015' vastgesteld. Met de Woonvisie Regio Venlo (Beesel, Peel en Maas, Venlo) is de raad in staat te sturen op de beleidsmatige uitgangspunten op het gebied van wonen. Ook liggen hiermee de kaders voor het gemeentelijk woningbouwprogramma vast. Deze woonvisie biedt de grondslag voor regionale afstemming en samenwerking. Daartoe zijn een viertal doelen benoemd:

- het bepalen van de woningbehoefte, zowel kwalitatief en kwantitatief;
- het actualiseren van de regionale visie op het wonen, inclusief ambities en meerwaarde voor de regio;
- het vertalen van de visie in regionaal afgestemde woningbouw- en veranderprogramma's;
- het daaraan koppelen van uitvoeringsprogramma's, inclusief zicht op in te zetten instrumentarium.

Voorts zijn voor de Woonregio Venlo de volgende opgaven geformuleerd:

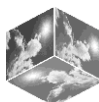
- de bestaande woningvoorraad aanpassen op toekomstig gebruik;
- het realiseren van nieuwbouw die iets toevoegt;
- de omslag maken van een aanbod- naar een vraagmarkt;
- ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit;
- duurzame kwaliteit moet leidend zijn.

Concreet voor de gemeente Peel en Maas is in de regionale woonvisie een quickscan uitgevoerd, waaruit blijkt dat komende jaren de jongere huishoudens in gemeente Peel en Maas willen doorgroeien naar een ruimere eengezinskoopwoning. Indien de plancapaciteit wordt gerealiseerd, krijgen zij een hele ruime keuze. Daarnaast worden middeldure koopwoningen vrijgemaakt door deze verhuisbeweging. Als het aanbod allemaal wordt gerealiseerd, ontstaat een erg ontspannen markt in dit segment. Hetzelfde geldt voor huur- en koopappartementen waarin een ruim nieuwbouwaanbod is gepland.

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

De gemeente Peel en Maas heeft geen herstructureringsplannen op stapel staan.

Onderhavig planvoornemen past zowel voor wat betreft woningaantal (afgestemd op de vraag) als (duurzame) kwaliteit binnen de kaders van de regionale woonvisie.



3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 *Perspectievennota 'Toekomst in beeld, perspectieven voor Peel en Maas'*

Peel en Maas is een bepalende economische speler, profiterend van de kleinschalige en gevarieerde structuur als plattelandsgemeente. De kenmerken van de omgeving en de inwoners, de ligging in de Regio Venlo en de nabijheid van de Technologische Top Regio Zuid Oost Nederland vormen de basis voor een zeer aantrekkelijk woon-, werk- en leefmilieu.

Peel en Maas heeft een herkenbaar profiel van een ondernemende en ontwikkelende plattelandsgemeente met:

- een gevarieerde economische structuur die in staat is gebleken om zich actief aan te passen aan veranderende (globale) omstandigheden en voorkeuren van de consument;
- een aantrekkelijk landschap tussen Groote Peel en Maasdal, dat uniek is in Nederland;
- een woon- en leefklimaat met een onderscheidend voorzieningenniveau;
- een bruisend cultureel klimaat dat maatschappelijke en economische initiatieven van burgers, verenigingen en bedrijven stimuleert;
- een gemeentebestuur dat zich bewust is van haar verantwoordelijkheid in het netwerk van burgers, maatschappelijke partners en bedrijven.

Het gemeentelijk beleid wordt geformuleerd aan de hand van drie principes:

Diversiteit

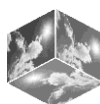
Een belangrijke kernwaarde van Peel en Maas is de diversiteit van de kernen. Vanuit de betrokkenheid van burgers is dit een kwaliteit om te koesteren. Vanuit het concept van netwerksturing in een concurrerende omgeving is variatie of diversiteit een centraal begrip. Het is de basis voor een robuuste economische structuur en een aantrekkelijk woon- en leefmilieu. Ook culturele diversiteit draagt bij aan de ontwikkeling van krachtige leefgemeenschappen.

Duurzaamheid

Als onderdeel van de Regio Venlo omarmt Peel en Maas duurzaamheid als leidend principe. De aanwezige economische activiteiten (industrie, logistiek, agribusiness) maken het mogelijk om duurzame ketens te vormen. Peel en Maas hanteert dit concept stimulerend, als bron voor innovatie en ontwikkeling. Duurzaamheid heeft betrekking op het maken van keuzes met toekomstwaarde op sociaal (kwaliteit van leven voor bewoners en bezoekers), economisch (waarde creëren) en ruimtelijk gebied (schaarse natuurlijke hulpbronnen verstandig benutten met het oog op toekomstige generaties). en zelfsturing.

Zelfsturing

De betrokken burgers, maatschappelijke organisaties en bedrijven vormen de kernkwaliteit van de gemeente. Peel en Maas geeft ruimte aan particulier en maatschappelijk initiatief. Het doel is het introduceren van haalbare vormen van zelfsturing passend bij de diverse kernen van Peel en Maas, opdat betrokken burgers richting geven aan en verantwoorde-



lijkheid nemen voor de inrichting van hun directe woon- en leefomgeving. In onderlinge samenhang vormen de drie leidende principes de identiteit en het onderscheidende (externe) imago van Peel en Maas.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de bouw van maximaal 3 woningen voor de lokale woningbehoefte, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid.

3.5.2 Dorpsontwikkelingsvisie Grashoek (Laeve Grashook)

De Dorpsontwikkelingsvisie Grashoek is opgesteld op initiatief van het Dorpsoverleg Grashoek en is opgesteld door de werkgroep “Laeve Grashook”, waarin onder meer het Dorpsoverleg was vertegenwoordigd. De ontwikkelingsvisie geeft een beeld van de visie die de inwoners zelf hebben ten aanzien van de leefbaarheid van hun gemeenschap nu en in de toekomst. Daarbij wordt onder meer ingegaan op de thema's demografie, wonen, werken, voorzieningen en verkeer en vervoer.

De wensen van de inwoners zijn onderworpen aan een sterkte-/zwakte-analyse, hetgeen heeft geresulteerd in een concretisering van een aantal wensen tot concrete projecten. Een van deze projecten is het project 'Dorpshart', dat met stip op nummer één staat van het prioriteitenlijstje van de gemeenschap.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een verdere concretisering van een deel van dit project, te weten een drietal woningen aan het nieuw in te richten plein, tot een juridisch-planologisch kader met bouw- en gebruiksregels, op basis van de stedenbouwkundig ontwerp van LOS – Stad om Land en dat het kader vormt voor de realisatie van het project.

3.5.3 Woonvisie Plus 2011-2015

De gemeente Peel en Maas realiseert zich dat woonbeleid niet meer uitsluitend betrekking heeft op het huisvesten van mensen en het bouwen van (grote) aantallen woningen. Het bieden van kwaliteit is van belang, zowel voor woningen als het leven in algemene zin. De samenstelling van de bevolking verandert en daar moet creatief en met kwaliteit op worden ingespeeld.

In de gemeentelijke 'Woonvisie Plus 2011 – 2015, die op 25 november 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad, wordt een maatwerkbenadering voor de afzonderlijke kernen gehanteerd. Daarbij staat voorop dat de eigen aanwas zich in de eigen kern moet kunnen huisvesten. De gemeente staat garant dat hiervoor voldoende plancapaciteit voorhanden is. De kleinere kernen zoals Grashoek zullen in de uiteindelijke invulling van die plannen voor nieuw- en verbouw een nadrukkelijker rol gaan vervullen, zij weten immers het beste waaraan in hun kern behoefte is. Wonen in dialoog met het dorp dus. Voor de grotere kernen wil de gemeente waar nodig iets meer kunnen sturen op het woningprogramma, zodat in volkshuisvestelijke zin ook de juiste woningen worden ge- of verbouwd.

Voor Grashoek geldt dat de actuele plancapaciteit te kort schiet om aan de eigen woningbehoefte tegemoet te komen. Grashoek is in de woonvisie aangemerkt als een woondorp,



hetgeen inhoudt dat er uitsluitend woningen worden gebouwd voor de eigen woningbehoefte. Het streven is niet om extra inwoners van buiten naar Grashoek te trekken. Bij invulling van die behoefte is aandacht nodig voor het segment: betaalbaar. Voorts is behoefte aan de uitgifte van kavels voor zelfbouw.

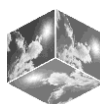
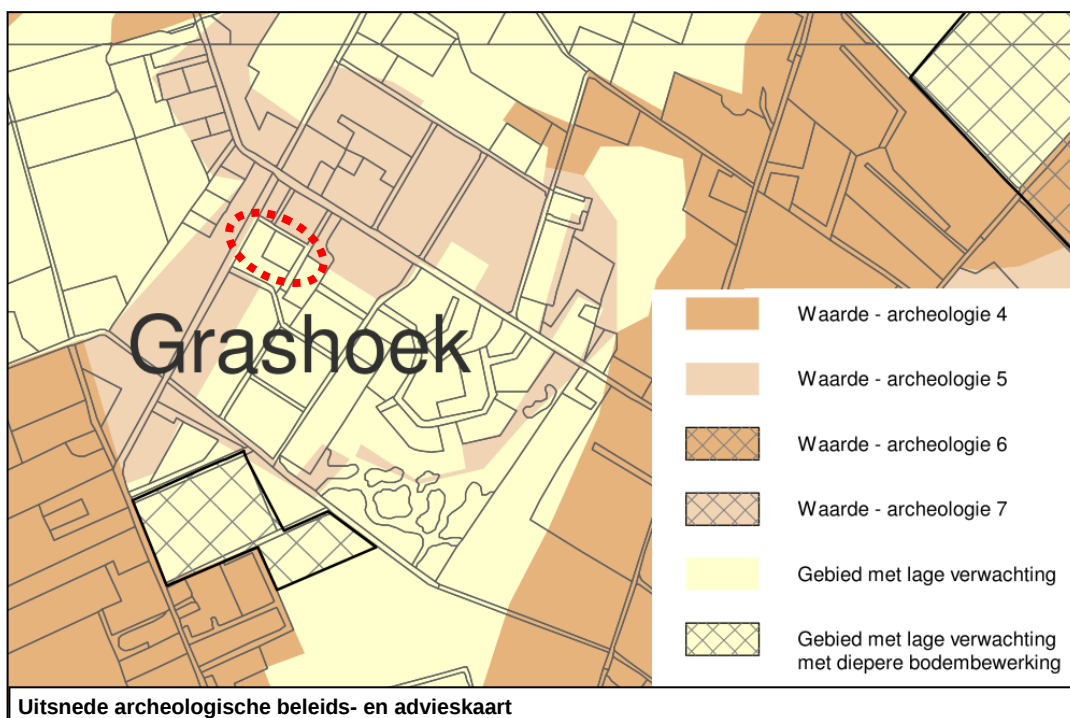
Onderhavig planvoornemen voorziet maximaal 3 woningen om de lokale woningbehoefte op te vangen. Onderhavig plan is gebaseerd op de Dorpsontwikkelingsvisie, waardoor met onderhavig planvoornemen wordt ingespeeld op de behoefte van de eigen inwoners.

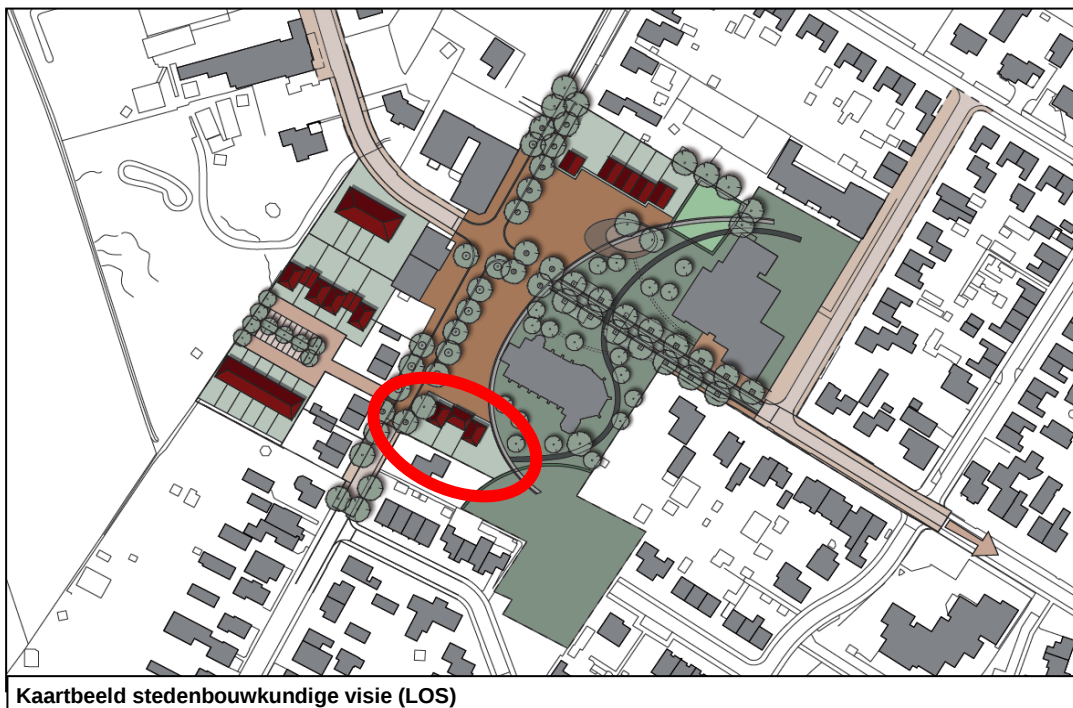
3.5.4 Archeologiebeleid Peel en Maas

Het gemeentelijk archeologiebeleid biedt een kader om nu en in de toekomst archeologisch-inhoudelijk, maar ook economisch verantwoorde beslissingen te kunnen nemen over hoe om te gaan met het bodemarchief. Met het beleidsplan wordt voorzien in:

- een archeologische waarden- en verwachtingenkaart;
- ondergrenzen (uitgedrukt in oppervlakte en diepte) die duidelijk aangeven of een initiatiefnemer dan wel vergunningaanvrager verplicht is archeologisch vooronderzoek te laten verrichten;
- archeologie als conditie bij herzieningen van bestemmingsplannen;
- een archeologische beleidskaart.

In de bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden in het geding zijn en hoe daarmee moet worden omgegaan. Op het aspect archeologie wordt concreet ingegaan in paragraaf 5.5 van deze toelichting. Kortgezegd volgt uit die paragraaf en het uitgevoerde archeologisch onderzoek dat met onderhavig bestemmingsplan geen afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische waarden.





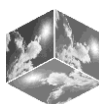
4 Planbeschrijving

4.1 Doelstelling en uitgangspunten

4.1.1 Stedenbouwkundige visie

Het project Dorpshart Grashoek, als opgenomen in de eerder beschreven Dorpsontwikkelingsvisie, is verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundige visie. Voor de in het plan opgenomen nieuwe woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat dus ook van toepassing is voor de 3 woningen waarop onderhavig bestemmingsplan betrekking heeft. Het totale stedenbouwkundig ontwerp, als hierboven afgebeeld, bestaat uit c.q. voorziet in:

- de vorming van een krachtig, centraal plein van voldoende omvang, bestaande uit een verhard en een groen gedeelte;
- versterking van de relatie tussen het (nieuwe) plein en het gemeenschapshuis De Ankerplaats;
- handhaving van de huidige wegen met bomen (laanbeplanting) erlangs; de auto is daarbij 'te gast' op het plein;
- parkeervoorzieningen blijven c.q. worden gerealiseerd in de laanstructuur Past. Vullingsstraat en op het plein;
- op het perceel waarop voorheen de reeds gesloopte Rabobank was gevestigd worden woningen gerealiseerd;
- de Pastorie zal plaats maken voor de realisatie van het nieuwe plein;
- een muur door het hele plan als verbindend element;
- een verbinding van de oude en de huidige begraafplaats;
- versterken van de waarde van de oude begraafplaats;





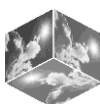
- herinrichten ‘oude’ dorpsplein en speelplaats aan de Helenaveenseweg met woningbouw.

Woningbouw

Uit de Dorpsontwikkelingsvisie blijkt dat de sociale hechting in Grashoek groot is. Mensen willen graag in het dorp blijven wonen. Om in die “eigen behoefte” te kunnen voorzien is een gedifferentieerd woningaanbod nodig. De nadruk zou volgens de Dorpsontwikkelingsvisie voor de korte en middellange termijn moeten liggen op de starters en de senioren. Voor de senioren geldt dat behoefte is aan patiowoningen of kleinschalige appartementencomplexen van maximaal twee bouwlagen met een kap, nabij het centrum.

Het plan van LOS voorziet onder meer in een drietal woningen aan de zuidzijde van het nieuw te creëren plein. De betreffende woningen zullen de zuidelijke wand van het nieuwe plein gaan vormen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de planologische basis voor die 3 woningen, die zullen gaan bestaan uit twee bouwlagen en zullen worden afgedekt met een kap.



5 Randvoorwaarden

5.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is een belangrijk uitgangspunt in het gemeentelijke milieubeleid. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in de planvormingsproces meegewogen. Ook bescherming van aanwezige waarden als cultuurhistorisch en natuurwaarden nemen een belangrijke plaats in bij ruimtelijke planvorming. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante randvoorwaarden voor het planvoornemen.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet op basis van artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Het uitgangspunt is dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Bodemonderzoek

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy (d.d. 29 mei 2012, nr 11010090). Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV), waarbij wordt uitgegaan van de onderzoekshypothese dat de bodem niet is verontreinigd.

Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak siltig, uiterst fijn tot zeer fijn zand en is plaatselijk zwak humeus en zwak grindig. De ondergrond bestaat uit zwak siltig, uiterst fijn tot matig fijn zand. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend. De bovengrond is plaatselijk zwak baksteenhoudend.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Ook zijn zowel in de bovengrond als in de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met kwik. Deze metaalverontreiniging is mogelijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Gelet op het regionale karakter van de lichte metaalverontreiniging in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd.

Gezien het voorgaande bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de realisatie van de plannen.



Op basis van het door Econsultancy uitgevoerde onderzoek is door de gemeente Peel en Maas een bodemgeschiktheidsverklaring opgesteld. Het bodemonderzoek en de bodemgeschiktheidsverklaring zijn als bijlage opgenomen bij onderhavige toelichting.

5.2.2 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones. Een zone rond een industrieterrein moet tezamen met het bestemmingsplan dat de vestiging van geluidszoneringsplichtige bedrijven mogelijk maakt worden vastgesteld op basis van een akoestisch onderzoek. Het industrieterrein zelf maakt geen deel uit van de zone. De zones langs wegen en spoorwegen volgen uit de Wet geluidhinder in samenhang met het Besluit geluidhinder en de Regeling Zonekaart spoorwegen.

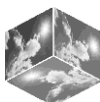
Indien men voornemens is nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen te realiseren binnen deze zones, dan dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan. Bij de planologische realisatie van nieuwe geluidsbronnen in de vorm van een industrieterrein, weg of spoorweg dient te worden onderzocht of de hiervoor bedoelde hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van bestaande woningen binnen de nieuwe zone kunnen worden gehaald.

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone rond een industrieterrein of spoorweg. Voor de wegen binnen en in de nabijheid van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Om die reden kennen deze wegen ingevolge de Wet geluidhinder geen zones. Ten aanzien van industrie- en (spoor)weglawaaï bestaat daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2.3 Milieuzonering

Slechts een klein deel van het industrielawaai wordt gereguleerd op basis van het Wet geluidhinder, namelijk de gezoneerde industrieterreinen. Op de overige bedrijventerreinen en andere, solitaire bedrijven is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Voor de beoordeling van de geluidsaspecten bij de vestiging of uitbreiding van een dergelijk bedrijf nabij geluidsgevoelige functies of de realisatie van geluidsgevoelige functie nabij een bedrijf, geldt het uitgangspunt van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Bij die beoordeling kan de brochure van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) "Bedrijven en milieuzonering" worden gebruikt. Het gebruik van deze brochure is inmiddels algemeen aanvaard in de jurisprudentie, hoewel het een hulpmiddel blijft dat gemotiveerd kan worden toegepast, maar waarvan ook gemotiveerd kan worden afgeweken. Geluid is één van de milieuaspecten die een rol heeft gespeeld bij het bepalen van de richtafstanden.



In dat kader is het café “Grashuukske” aan de Roomweg 47 van belang. Ingevolge het geldende en het onderhavige bestemmingsplan is horeca van maximaal categorie 3 toegestaan, waaronder café’s, bars en pubs worden verstaan. De VNG-brochure deelt dergelijke horecabedrijven in in milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. Het bepalende milieuaspect daarbij is geluid. De beoogde woningbouwlocaties zijn allen gelegen op minimaal 10 meter afstand tot het café.

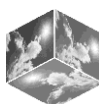
Aangezien de woningen op circa 50 meter afstand van het café liggen en deze afstand het vijfvoudige is van de afstand van 10 meter waarvan de VNG-brochure uitgaat, kan worden gesteld dat het café geen belemmering vormt voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Voorts kan gezien het feit dat op kortere afstand tot het café reeds woningen zijn gelegen, worden gesteld dat het café door deze nieuwe woningen niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden zal worden beperkt.

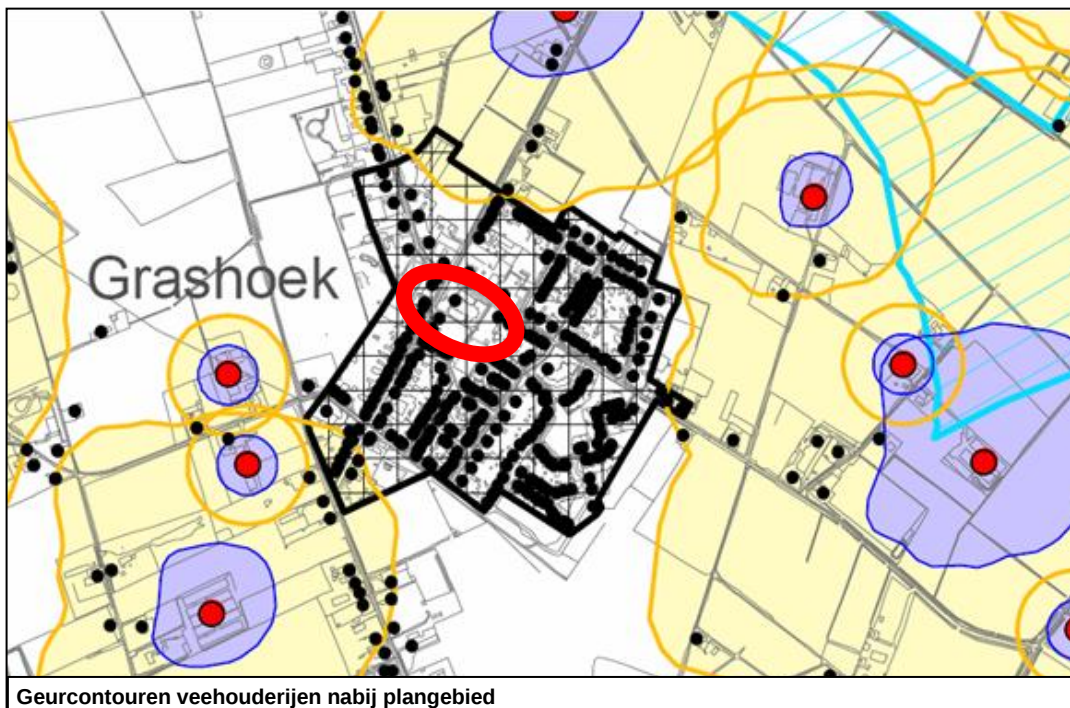
5.2.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Nederland kan vooralsnog niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio’s om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die „niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties, zoals opgenomen in het Besluit, is als volgt bepaald: ≥ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≥ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Gezien het aantal van maximaal 3 woningen waarop onderhavig bestemmingsplan betrekking heeft, kan worden geconcludeerd dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Ook wanneer de ontwikkeling van het Dorpshart in zijn totaliteit wordt gezien in verband met eventuele cumulatie, kan worden gesteld dat een totaal van maximaal 23 woningen ook nog altijd ver beneden het aantal van 1.500 woningen is gelegen en het totale project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.





5.2.5 Geurhinder

Bij ruimtelijke planvorming komt aan de Wet geurhinder en veehouderij en het Besluit landbouw milieubeheer een zogenaamde omgekeerde werking toe. Wordt bij de oprichting dan wel verandering van een inrichting getoetst aan voornoemde wet en regelgeving, bij ruimtelijke plannen die voor geurhinder gevoelige bestemmingen mogelijk maken dient eveneens te worden getoetst aan deze afstanden. Daarmee worden twee doelen nagestreefd:

1. het garanderen van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied;
2. voorkomen dat veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad.

De te realiseren woningen zijn aan te merken als een geurgevoelig object. Het plangebied is echter niet gelegen binnen de geurcontour van een of meer van de omliggende veehouderijen. Het aspect geur vorm daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.2.6 Milieu-effecten

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen. Een m.e.r. kan voorts ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan.

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige



gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet onder meer in een woningbouwontwikkeling. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen in de D-lijst van het Besluit m.e.r., nummer 11.2. In geval van woningbouw is een (indicatieve) drempelwaarde opgenomen van >2000 woningen.

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 3 woningen in de kern Grashoek, omringd door woningen en overige gebouwde functies als een kerk, gemeenschapshuis en café (binnenstedelijk gebied). Deze woningbouwontwikkeling ligt met maximaal 3 woningen ver beneden de genoemde drempelwaarde. Ook gezien de conclusies in de rest van dit hoofdstuk van de toelichting kan worden gesteld dat geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

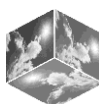
5.3 Externe veiligheid

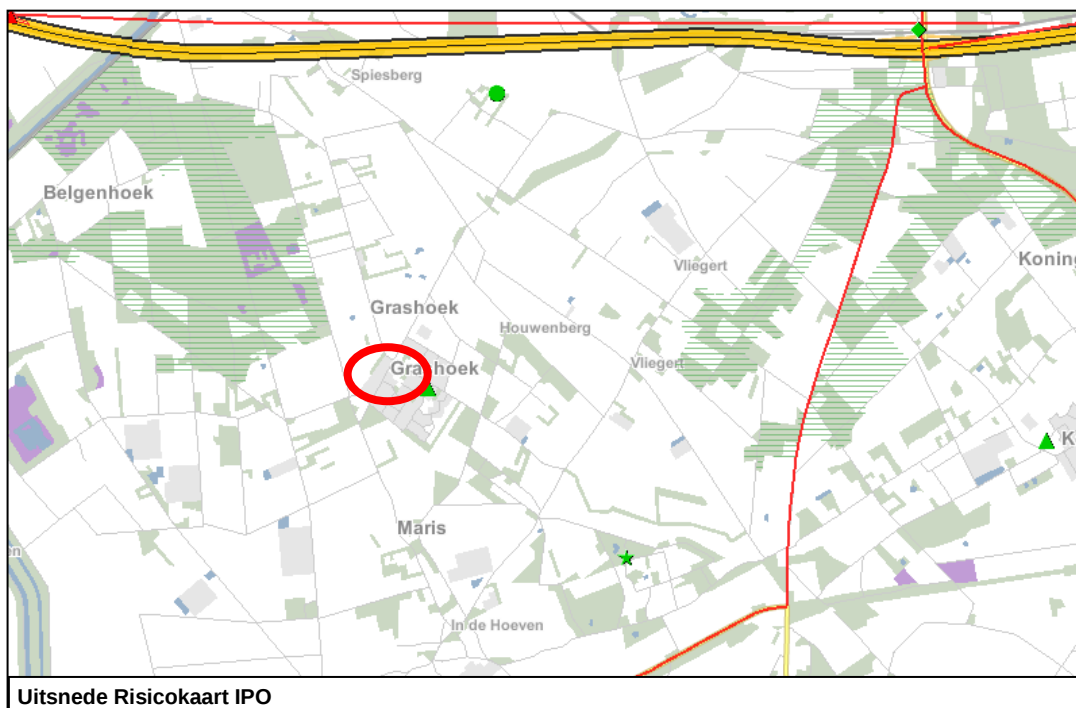
Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Voor de eerste doelstelling is het begrip 'plaatsgebonden risico' (PR) van belang. De norm voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} , die als een contour om een risicovolle inrichting en aan weerszijden langs een transportroute of buisleiding ligt. Binnen die contour zijn ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het BEVI geldt die norm als richtwaarde. Een soortgelijke normstelling en systematiek geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen.

Bij de realisatie van de tweede doelstelling staat het begrip 'groepsrisico' (GR) centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, transportas waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en van een buisleiding waardoor die stoffen worden vervoerd, is op dat punt onderzoek nodig. Daaruit volgt een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar wel een oriënterende waarde, die als ijkpunt geldt bij het zoeken naar maatschappelijk aanvaardbare grenzen. Op grond van artikel 13 BEVI dient bij nieuwe ruimtelijke plannen die nieuwe (kwetsbare) objecten mogelijk maken een verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag plaats te vinden.





Een soortgelijke regeling geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen.

Als te zien op de hiervoor opgenomen uitsnede van de Risicokaart van het IPO zijn er in de nabijheid van plangebied geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen gelegen. De dichtstbijzijnde transportassen voor gevaarlijke stoffen zijn de Rijksweg A67 ten noorden van het plangebied en de Sevenumsedijk ten oosten van het plangebied. Gezien de afstand van het plangebied tot deze wegen (respectievelijk circa 1.800 en 2.300 meter) ligt het plangebied ruim buiten het invloedsgebied van deze wegen.

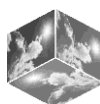
Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

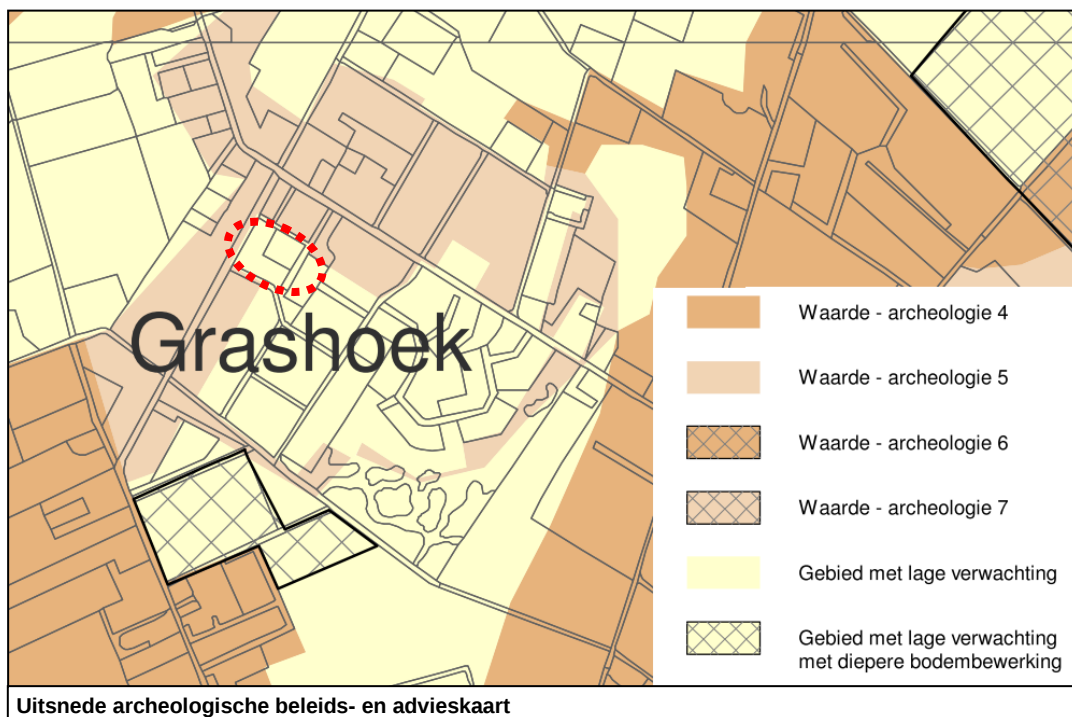
5.4 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Ook wordt op de kennisbank (www.kich.nl) en de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg geen melding gemaakt van waardevolle historische (landschaps)elementen of objecten binnen het plangebied. Ook zijn er binnen het plangebied geen objecten gelegen die zijn geïnventariseerd in het kader van het 'Monumenten Inventarisatie Project' (MIP).

5.5 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit





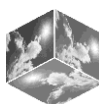
uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Als reeds beschreven in paragraaf 3.5.4 beschikt de gemeente Peel en Maas over een archeologische advieskaart. Die kaart laat zien dat het plangebied overwegend is aangeduid als 'Waarde – archeologie 5'. Voor dergelijke gebieden geldt een middelhoge archeologische verwachting. Een klein deel van de gronden, aan de achterzijde van de woningen Roomweg 39 t/m 45a zijn aangeduid als 'Gebied met lage of onbekende verwachting'.

In onderhavig bestemmingsplan wordt conform het geldende beleid en het geldende bestemmingsplan voorzien in een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', voor de gronden die als zodanig zijn aangewezen op de beleidskaart. In de regels wordt voorzien in een beschermende regeling ten aanzien van bodemingrepen met een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m². Voor de overige gronden gelden vanuit het oogpunt van archeologie geen belemmeringen.

Archeologisch onderzoek

Door Econsultancy is een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied (d.d. 5 juli 2012, nr . 11010091). Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.



Bij het veldwerk zijn in het plangebied verstoorte bodemprofielen aangetroffen. Het grootste deel van het plangebied is vermoedelijk verstoord bij de ontginning van het plangebied aan het eind van de 19e eeuw en de bouw van het huidige Grashoek in de 20e eeuw.

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen en er bestaat geen aanleiding om in het bestemmingsplan te voorzien in een beschermende dubbelbestemming ten aanzien van eventuele archeologische waarden.

5.6 Natuurwaarden

De Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) regelt de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming). Op grond van deze wet kunnen ook gebieden worden aangewezen (Natura 2000). De habitattoets als opgenomen in artikel 19j Nbw dient om vast te stellen of, en zo ja, onder welke voorwaarden een menselijke activiteit in en rondom een Natura 2000-gebied kan worden toegelaten. Daarvoor moet er zekerheid zijn dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast en dat een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel een verstoring van soorten uitblijft.

Op circa 2,5 kilometer afstand van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel en Mariapeel'. Gezien de afstand tot dit gebied en de aard en omvang van onderhavig planvoornemen kunnen (significant) negatieve effecten van het planvoornemen op het gebied redelijkerwijs worden uitgesloten.

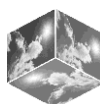
5.7 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten, zoals een omgevingsvergunning om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Quickscan flora en fauna

Door Econsultancy is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (d.d. 15 mei 2012, nr 11010092). Met betrekking tot onderhavig plangebied kunnen op basis van het onderzoeksrapport de volgende conclusies worden getrokken:

- op de onderzoekspercelen geschikte nestlocaties voor soorten als koolmees, pimpelmees, spreeuw, merel, heggenmus, winterkoning, roodborst en houtduif aanwezig;
- de aangrenzende hagen rondom het onderzoeksperceel zijn mogelijk in gebruik als een gemeenschappelijke slaapplek voor huismus;
- de onderzoekslocatie vormt een geschikt habitat voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën, zoals egel, mol, konijn, kleine watersalamander, gewone pad, bastaardkikker en bruine kikker;



- de onderzoekslocatie vormt tevens geschikt habitat voor eekhoorn;
- voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Indien de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Indien er alsnog enkele bomen gekapt gaan worden, dienen de bomen in de periode van half september tot half november te worden gekapt. Indien niet kan worden voldaan aan zorgvuldig handelen, zal aanvullend onderzoek uitsluitend moeten geven over de aanwezigheid van nestplaatsen van eekhoorn.

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er onder meer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Bij het aantreffen van een egel dient deze zorgvuldig naar een vergelijkbare geschikte plaats in de directe omgeving te worden verplaatst.

Met inachtneming van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat voor wat betreft flora en fauna geen belemmeringen te verwachten zijn voor onderhavig planvoornemen.

5.8 Waterparagraaf

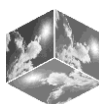
5.8.1 Beleid

Als opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding is eind 2009 het eerste Nationale Waterplan vastgesteld. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn de basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Het uiteindelijke doel is het bereiken van een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer. Tegelijk met het opstellen van het Nationaal Waterplan zijn ook de regionale waterplannen van de provincies, het Beheer en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren en de waterbeheerplannen van de waterschappen opgesteld.

Om de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing te nemen, zijn deze verplicht gesteld bij een bestemmingsplan. Vooroverleg over de wateraspecten van het plan tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerders is verplicht. In deze paragraaf worden de aspecten die vanuit waterhuishoudkundig oogpunt een rol spelen naar voren gebracht en wordt aangegeven hoe hier in onderliggend plan mee wordt omgegaan.

5.8.2 Bodemopbouw en geohydrologie

Ten behoeve van het totale project 'Dorpshart Grashoek' is in het voorjaar van 2010 een infiltratieonderzoek uitgevoerd door HMB (d.d. 8 februari 2010, nr 10203001 W). In het gebied rondom de kerk en het dorps huis is de k-waarde onderzocht. De bodemopbouw in



het gebied vertoont een wisselvallig verloop. Zwak siltige zandlagen worden afgewisseld met matig tot sterk siltige zandlagen en/of een matig tot sterk zandige leemlaag.

De sterke wisselingen in grondlagen komen ook tot uitdrukking in de gevonden k-waarden. Deze variëren van 0,2 in de Roomweg tot 1,9 m/dag nabij de kerk. Gemiddeld genomen bedraagt de gevonden k-waarde 0,7 m/dag. De minimaal benodigde k-waarde is 0,4 m/dag, dus de gemiddelde k-waarde voldoet aan de minimumeis om te kunnen infiltreren.

Ten tijde van het onderzoek (08 februari 2010) bevond het grondwater zich op 1,95 tot 1,90 m beneden het maaiveld, oftewel op 32,90 tot 32,95 m + N.A.P. In het gebied kan het grondwater stijgen tot ca. 1,1 m beneden maaiveld. Bij de verdere uitwerking zal de GHG nauwkeurig bepaald moeten worden om tot een juiste dimensionering van de infiltratievoorziening te komen. In het uitgevoerde onderzoek wordt weliswaar een schatting van de GHG gegeven op basis van de boorprofielen, dit is echter te onnauwkeurig om op een verantwoorde wijze een infiltratievoorziening te ontwerpen.

In mei 2012 heeft een tweede, aanvullend, infiltratieonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek heeft betrekking op de Roomweg en de Molenbeekweg. Ook hier is een wisselend beeld van k-waarden. Deze varieerde van 0,01 in de Roomweg tot 1,1 in de Molenbeekweg.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat de k-waarde in de Roomweg slecht is, terwijl de k-waarde in de rest van het plan matig tot goed is. Bij de verdere uitwerking van de k-waarde wordt hier rekening mee gehouden.

5.8.3 *Berging van hemelwater*

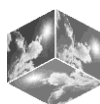
Afkoppelen van hemelwaterafvoer heeft de volgende voordelen:

- minder overstort van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater;
- minder regenwater wordt onnodig vermengd met afvalwater hierdoor ontlasting van de zuiveringsinstallaties;
- het rioolstelsel kan op kleinere debieten worden gedimensioneerd.

Daarnaast kan infiltratie van hemelwater bijdragen aan een beperking van eventuele verdroging en draagt bij aan het op peil houden van de voorraad schoon water.

Het overheidsbeleid gaat uit van afkoppelen, maar wel onder enkele voorwaarden:

- wateroverlast moet worden voorkomen;
- schoon hemelwater blijft schoon, en licht verontreinigd water wordt gezuiverd voordat het infiltreert;
- grondoppervlakken van bedrijven milieucategorie 3, 4 en 5 en daken waarop neerslag van stof en roetdeeltjes kunnen terecht komen, zullen in principe worden aangesloten op de riolering;
- als hemelwater niet kan worden geïnfiltreerd, dan mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater met behulp van bijvoorbeeld een dynamische buffer.



De Limburgse waterbeheerders hebben hun visie op het verantwoord afkoppelen neergelegd in een voorkeurstabel. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen oplossingen voor grondoppervlak, dakoppervlak en hergebruik regenwater. Voor nieuwbouwprojecten heeft het de voorkeur om te werken met bovengrondse open infiltratiesystemen, echter ook het ondergronds infiltreren met bodemfilter is een acceptabele oplossing. In alle gevallen zal er bij de bouw van de woningen rekening gehouden moeten worden, met het feit dat er geen uitlogende materialen als koper en zink gebruikt mogen worden bij de materialen die in aanraking komen met het regenwater.

Uitgangspunten

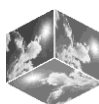
Uit de infiltratieonderzoeken volgt een gemiddelde k-waarde van 0,7 en 0,3 m/dag. De slechtste k-waarde is gevonden in de Roomstraat, met een gemiddelde waarde van 0,1 m/dag. Binnen het overige deel van het plan is een gemiddelde k-waarde gevonden van 0,8 m/dag.

Aandachtspunten zijn wel de sterk wisselende grondlagen die in de ondergrond zijn aangetroffen. Indien een infiltratievoorziening op of net boven een klei- of leemlaag wordt aangelegd, kan dit de infiltratiecapaciteit flink beperken. Indien een dergelijke laag wordt aangetroffen bij de aanleg van de infiltratievoorziening, dan zal ter plekke een grondverbetering plaatsvinden.

Omdat bovengronds de ruimte ontbreekt om een infiltratievoorziening aan te leggen, ligt het hier voor de hand om infiltratiekoffers of -riolen toe te passen. Aandachtspunt hierbij is de relatief hoge grondwaterstand die in het gebied kan voorkomen. De GHG zal bij de verdere uitwerking worden bepaald.

Ten behoeve van een afkoppelplan van enkele aangrenzende straten is reeds een hemelwaterriool gepland, welke via de Molenbeekweg, Roomweg en Helelnaveenseweg, nabij het plangebied wordt aangelegd. Deze leiding kan worden gebruikt als infiltratieleiding met een nooduitlaat op de Groote Molenbeek in de Helenaveenseweg. In de verdere uitwerking van deze paragraaf nemen we als uitgangspunt dat het regenwater geborgen en geïnfiltreerd kan worden in de aan te leggen infiltratieleidingen. Hiertoe zullen infiltratiebuizen met een diameter van 600 mm, omringd door een lavakoffer van 1,2 x 1,2 m worden aangelegd.

Het waterschap Peel en Maasvallei geeft aan dat voorzieningen moeten worden gedimensioneerd op een regenbui met een herhalingstijd van 25 jaar (50 mm). Tevens zal een doorkijk gemaakt moeten worden voor een regenbui met een herhalingstijd van 100 jaar (84 mm). Daarnaast dienen de voorzieningen na een 25-jaarse bui binnen 24 uur beschikbaar te zijn voor een eventuele volgende bui. Aan de hand van bovengestelde uitgangspunten is de benodigde berging bepaald.



Benodigde berging

Het dakoppervlak van de nieuw te realiseren bebouwing van het totale project 'Dorpshart Grashoek', inclusief onderhavige woningen, bedraagt ca. 1.900 m². Dit verhard oppervlak wordt op de eigen kavel geborgen en geïnfiltreerd. Bij heviger neerslag dan een bui met een herhalingstijd van T=25 jaar, kan een overstort plaatsvinden naar de infiltratievoorziening in het openbare gebied.

Het oppervlak van de bestaande af te koppelen bebouwing binnen het totale plangebied 'Dorpshart Grashoek' bedraagt ca. 2.300 m² en het verharde oppervlak van de openbare verharding bedraagt ca. 6.250 m². Het totale af te koppelen oppervlak binnen dit gebied komt daarmee uit op ca. 10.450 m², waarvan 1.900 m² op eigen perceel wordt verwerkt. 8.550 m² wordt aangesloten op de openbare infiltratievoorziening.

Met dit verhard oppervlak en een benodigde berging van 50 mm voor een regenbui met een herhalingstijd van T=25 jaar, bedraagt de benodigde berging voor het totale project, inclusief de 3 woningen aan het plein waarop onderhavig bestemmingsplan betrekking heeft, $8.550 \times 0,05 = 428 \text{ m}^3$.

Uitgaande van een infiltratiebuis $\varnothing 600 \text{ mm}$ met een lavakoffer van $1,2 \times 1,2 \text{ m}$, wordt er 510 meter infiltratieriool aangelegd om een regenreeks met een herhalingstijd van T=25 jaar te bergen. Ook de leeglooptijd voldoet dan ruimschoots aan de eis dat de leeglooptijd van het systeem minder dan 24 uur moet bedragen.

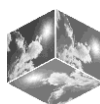
In de omgeving van het plangebied zal de openbare verharding eveneens worden afgekoppeld, evenals het dakoppervlak van de school. De totale oppervlakte van dit verhard oppervlak bedraagt dan ca. 17.200 m² (exclusief het dakoppervlak van de nieuwbouw). Daarmee bedraagt de benodigde berging $17.200 \times 0,05 = 860 \text{ m}^3$ en dient er 1.030 m infiltratieriool te worden aangelegd.

Aangezien de GHG niet nauwkeurig bepaald is, zal bij de verdere uitwerking van de plannen een nauwkeuriger berekening worden opgesteld, waarbij de infiltratievoorziening tot in detail wordt uitgewerkt.

Maken we een doorkijk, voor het totale project 'Dorpshart Grashoek', naar een regenreeks met een herhalingstijd van T=100 jaar, dan bedraagt de benodigde berging $8.550 \times 0,084 = 718 \text{ m}^3$. Hiervan kan 428 m³ geborgen worden in de infiltratievoorziening. De overige 290 m³ zal middels de overstort in de Helenaveenseweg overstorten naar de Groote Molenbeek.

5.8.4 Vuilwater

Het huishoudelijk afvalwater van de nieuwbouw zal worden aangesloten op het bestaande gemengde stelsel van Grashoek. Omdat het regenwater wordt afgekoppeld van het gemengde stelsel, zal het geen enkel probleem zijn, de extra woningen op het gemengd stelsel aan te sluiten.

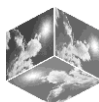


5.9 Parkeren

Het planvoornemen bestaat uit de oprichting van maximaal 3 woningen. De gemeente hanteert daarvoor een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Waar mogelijk kan bij de nieuwbouw één auto per woning op eigen perceel worden geparkeerd. De overige parkeervoorzieningen zullen in het kader van het totale project 'Dorpshart Grashoek' volgens de norm van 1,7 worden ingevuld in het openbare gebied.

5.10 Leidingen en kabels

Binnen het plangebied zijn geen leidingen, kabels of straalpaden gelegen die planologische bescherming behoeven.



6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.2 Uitgangspunten

6.2.1 Wettelijk kader

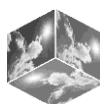
Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

6.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan Dorpshart Grashoek – 3 woningen aan het plein bestaat uit een verbeelding, regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale en GBKN-ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan Dorpshart Grashoek – 3 woningen aan het plein zijn opgebouwd conform de door het SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



6.3 Toelichting op de planregels

6.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

6.4 Bestemmingsregels

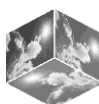
Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9. Wijzigingsbevoegdheid
10. Specifieke procedureregels

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden "met daaraan ondergeschikt". De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.



Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. De bouwregels voorzien, voor zover van toepassing, in maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes en oppervlaktes, maar ook in regels ten aanzien van de situering van gebouwen en andere bouwwerken.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

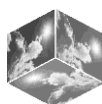
Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies,



maar dat via het afwijken geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen. In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

6.5 Bestemmingen

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming.

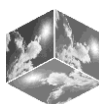
Wonen

De binnen het plangebied te realiseren nieuwe woningen waarin het plan voorziet, zijn voorzien van de bestemming Wonen. Binnen de woonbestemming zijn naast het wonen zelf, onder voorwaarden ook aan huis gebonden beroepen en kleinschalige aan huis gebonden bedrijven rechtstreeks toelaatbaar. Bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is uitgesloten. Het gebruik van de woning voor een kamerverhuurbedrijf, mantelzorg of bed&breakfast zijn alleen middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan toegestaan. Evenementen zijn rechtstreeks toegestaan voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen per evenement, inclusief op- en afbouw.

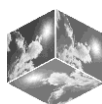
Standaard wordt uitgegaan van grondgebonden woningen. De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak en in de naar de weg gekeerde bouwgrens. De goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk 7 en 11 meter bedragen.

Voor wat betreft de situering en oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de Wabo/het Bor: bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, met uitzondering van overkappingen voor de voorgevelrooilijn. De totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied bedraagt maximaal 200 m², met dien verstande dat maximaal 75% van het achtererfgebied bebouwd mag worden, met inbegrip van bestaande bebouwing. Met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid mogen bijbehorende bouwwerken ook elders op het bouwperceel worden gebouwd.

Overkappingen voor de voorgevel, gebouwd aan andere bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan mits de afstand aan de voorzijde van de overkapping tot naar de weg gekeerde bestemmingsgrens minimaal 3,5 meter bedraagt. Voor de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen is aansluiting gezocht bij de Wabo/het Bor.



Bij nieuw te bouwen woningen van het type niet-gesloten bebouwing wordt per woning uitgegaan van de realisatie van één parkeerplaats op eigen terrein.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
2. het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is, en
3. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

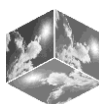
De nieuw te realiseren woningen zijn aan te merken als een bouwplan als bedoeld in 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening, waardoor de gemeenteraad in beginsel verplicht is een exploitatieplan op te stellen. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Peel en Maas. De uitgifte van de kavels geschiedt door de gemeente zelf, waardoor de kosten kunnen worden verhaald via de uitgifteprijs, waarin de kosten worden verdisconteerd.

Gezien het voorgaande is kostenverhaal anderszins verzekerd. Voorts kan worden opgemerkt dat geen aanleiding bestaat te voorzien in een fasering van de bouwplannen en/of het stellen van eisen als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro. Dit leidt tot de conclusie dat de raad kan besluiten om niet tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan bij vaststelling van het bestemmingsplan Dorpshart Grashoek – 3 woningen aan het plein.

7.1.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en dat de tegemoetkoming niet reeds voldoende anderszins mag zijn verzekerd.

Eigenaren van onroerende zaken en exploitanten van bedrijven die schade lijden door planologische wijzigingen krijgen de schade slechts vergoed voor zover deze meer bedraagt dan 2% van de waarde van hun onroerende zaak of hun inkomen voorafgaand aan de planologische wijziging. Deze forfaitregeling geldt niet indien de planologische wijziging ziet op het eigen perceel van de benadeelde (zogenaamde 'directe' planschade).

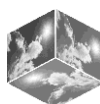


Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is een planschaderisicoanalyse (PSRA) uitgevoerd om te kunnen beoordelen of het plan economisch uitvoerbaar is op dit punt. Daartoe is een vergelijking gemaakt tussen het geldende bestemmingsplan “Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust” enerzijds en onderhavig bestemmingsplan anderzijds. Op basis van die vergelijking heeft vervolgens een taxatie plaatsgevonden.

Op basis van het voorgaande en de als bijlage bijgevoegde PSRA kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van zodanige planschade dat het plan daardoor niet uitvoerbaar is.

7.2 De maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gezien het voortraject - met name de gedragen Dorpsontwikkelingsvisie Grashoek – en het feit dat aan de realisatie van het nieuwe ‘Dorpshart Grashoek’, waarvan onderhavig plangebied onderdeel uitmaakt, door de gemeenschap de hoogste prioriteit is toegekend, zal het plan naar verwachting niet op overwegende planologische bezwaren uit de omgeving stuiten. Mocht iemand bedenkingen hebben ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan, dan kan ten aanzien daarvan een zienswijze kenbaar worden gemaakt en na vaststelling van het bestemmingsplan kan eventueel beroep worden ingesteld.



8 Overleg en inspraak

8.1 Het vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkkerrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

8.2 Uitkomsten vooroverleg

Het planvoornemen is als onderdeel van het totale plan voor het Dorpshart voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie Limburg en het Waterschap Peel en Maasvallei.

Waterschap Peel en Maasvallei

Het waterschap geeft een positief wateradvies af voor het plan, mits een aantal tekstuele opmerkingen worden verwerkt in de waterparagraaf en bij de uitwerking van het hemelwatersysteem rekening wordt gehouden met de opgegeven uitgangspunten. De tekstuele opmerkingen zijn verwerkt in het (ontwerp-)bestemmingsplan en de uitgangspunten worden meegenomen bij de uitwerking van het hemelwatersysteem.

Provincie Limburg

De provincie Limburg constateert dat het in het plan een adequate doorwerking van de relevante provinciale belangen heeft plaatsgevonden. Ten aanzien van de 3 woningen zijn er geen opmerkingen vanuit de provincie.

