

Bestemmingsplan Hof 6 Meijel

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp



Bestemmingsplan Hof 6 Meijel

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp

Rapportnummer:	211x06414
Datum:	6-1-2014
Contactpersoon gemeente:	De heer Leonard Silva
Projectteam BRO:	Niels Paree, Pieter Maessen
Trefwoorden:	Nieuwbouw twee woningen, buitengebied, sloop bestaande woning, (her)bouw op andere locatie
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Aan de Hof 6 in Meijel zijn twee bouwmo- gelijkheden voor burgerwoningen, waarvan één woning na sloop van de bestaande woning Hof 6. In verband met een betere situering ten opzichte van de be- staande woning aan de Hof 4a bestaat het voorne- men deze woningen elders op het perceel te (her)bouwen. Aangezien op dit perceelsgedeelte geen bouwvlak ligt voor burgerwoningen dient hiervoor een bestemmingsplan in procedure te worden gebracht.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

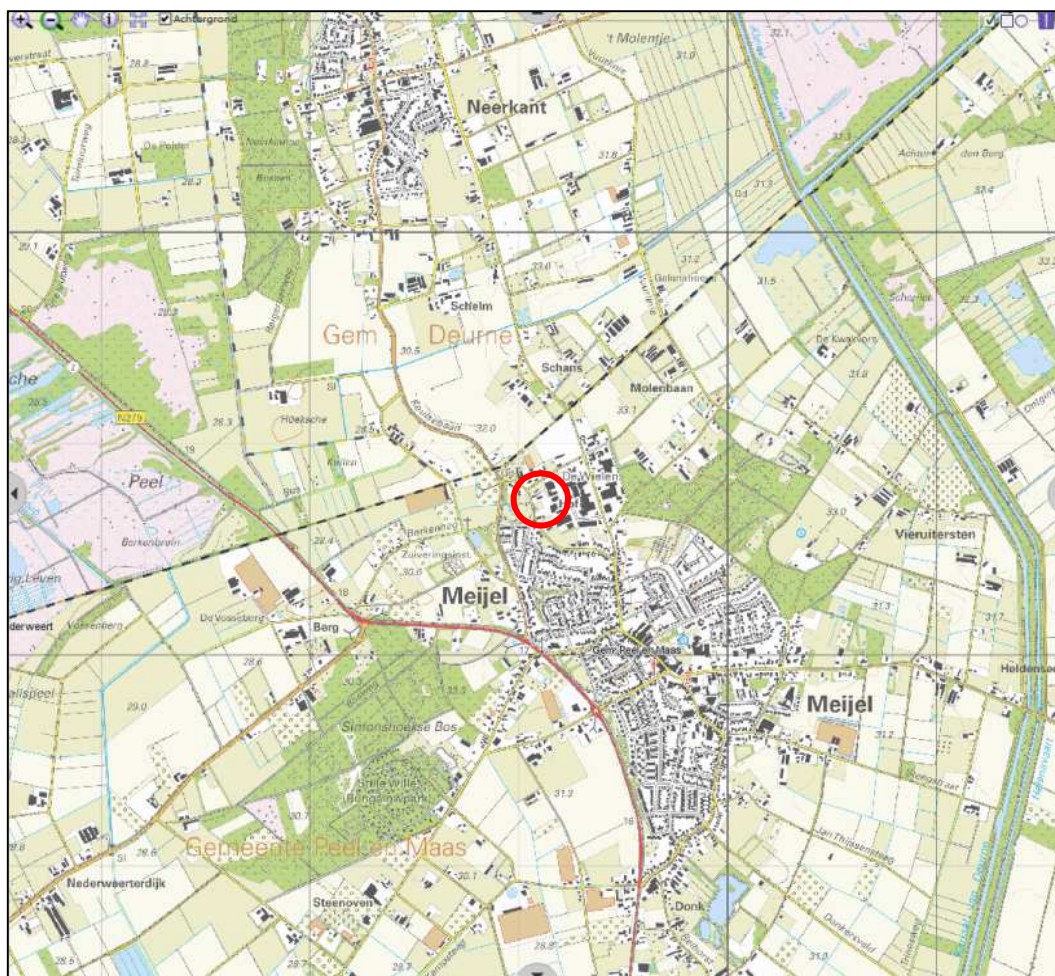
INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	7
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
3. BELEID	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	19
4. PLANBESCHRIJVING	23
4.1 Beschrijving initiatief	23
4.2 Bouwplan	23
4.3 Landschappelijke inpassing	24
4.4 Stedenbouwkundige en functionele inpassing	24
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	27
5.1 Milieu-aspecten	27
5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	27
5.1.2 Geluidhinder	27
5.1.3 Milieuzonering	28
5.1.4 Geurhinder	30
5.1.5 Luchtkwaliteit	31
5.1.6 Externe veiligheid	33
5.1.7 m.e.r-(beoordeling)	35
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	37
5.3 Flora en fauna	40
5.4 Natuur en landschap	42
5.5 Leidingen en infrastructuur	42
5.6 Verkeer en parkeren	42
5.7 Waterparagraaf	42
6. JURIDISCHE ASPECTEN	47
6.1 Algemeen	47
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	47

6.3 Toelichting op de regels	47
7. UITVOERBAARHEID	51
8. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE	53
8.1 Overleg	53
8.2 Inspraak	53
8.3 Procedure	53
SEPARATE BIJLAGEN:	
1. Onderzoek geur veehouderijen Hof 6 te Meijel, Agel Adviseurs d.d. 13 april 2013, projectnr. 200130075	
2. Rapport Verkennend bodemonderzoek Hof 6 te Meijel, Aeres Milieu bv d.d. 16 april 2013, projectnr. AM 13059	
3. Rapport Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Hof 6 te Meijel, Aeres Milieu bv d.d. 26 augustus 2013, projectnr. AM13059	
4. Rapport Infiltratieonderzoek Hof 6 Meijel Peel en Maas, Aeres Milieu bv d.d. 16 mei 2013, projectnr. AM13059	
5. Rapport Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen wegverkeerslawaaai bouwplan Hof 6 te Meijel, K+ Adviesgroep bv d.d.8 mei 2013, projectnr. M13 058.401	
6. Notitie Natuurtoets Hof 6, Meijel, BRO d.d. 6 juni 2013, projectnr. 211x06414	

1. INLEIDING

De heer F.J.J. Maas, Hof 4a te Meijel is voornemens om de bestaande woning aan de Hof 6 te slopen en de vrijkomende grond als tuin/erf te gebruiken bij de woning aan de Hof 4a. De gesloopte woning wordt herbouwd elders op zijn perceel aan de Hof, gelegen ten noorden van de nog bestaande woning Hof 6. Daarnaast maakt het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1992' van de voormalige gemeente Meijel de bouw van een tweede woning mogelijk op het perceel. Ook deze bouwmogelijkheid voor een woning wil de heer Maas graag verplaatsen naar de gronden ten noorden van de woning Hof 6.



Afbeelding 1: topografische kaart plangebied en omgeving

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1992' is de bouw van de twee woningen op de beoogde locatie niet mogelijk. Ook het vastgestelde maar nog niet in werking getreden bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' biedt geen mo-

gelijkheden voor de beoogde woningbouw. De gemeente Peel en Maas wil echter medewerking verlenen aan (her)bouw van de twee woningen op een andere locatie binnen hetzelfde perceel door middel van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan.

De toekomstige woonpercelen krijgen de bestemming 'Wonen' voor twee nieuwe woningen. De vrijkomende grond na sloop van de bestaande woning Hof 6 behoudt de woonbestemming en wordt toegevoegd aan het bouwvlak met de bestemming 'Wonen' voor de woning aan de Hof 4a. De bouwmogelijkheid voor nieuwe woningen op dit deel van het plangebied komt daarmee te vervallen.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bijbehorende regels. Deze toelichting vergezelt het plan.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op locatie. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens het bouwplan. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 7 is een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan opgenomen. In hoofdstuk 8 zijn de resultaten van het (voor)overleg verwerkt en wordt de procedure beschreven.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

De bestaande woningen Hof 4a en 6 en de aansluitende gronden waarop de nieuwe woningen worden ge-/herbouwd zijn gelegen in het buitengebied van Meijel,. Ten noordoosten van de kern. Aan de oostzijde ligt het bedrijventerrein 'De Wielen'. Aan de westzijde, gelegen aan de overzijde van de Hof, liggen enkele burgerwoningen in open agrarisch gebied. Aan de noordzijde, gelegen aan de overzijde van de weg, liggen een intensieve veehouderij en een glastuinbouwbedrijf, alsmede twee burgerwoningen. Direct daarachter ligt de gemeentegrens met Deurne.



Afbeelding 2: luchtfoto plangebied en omgeving

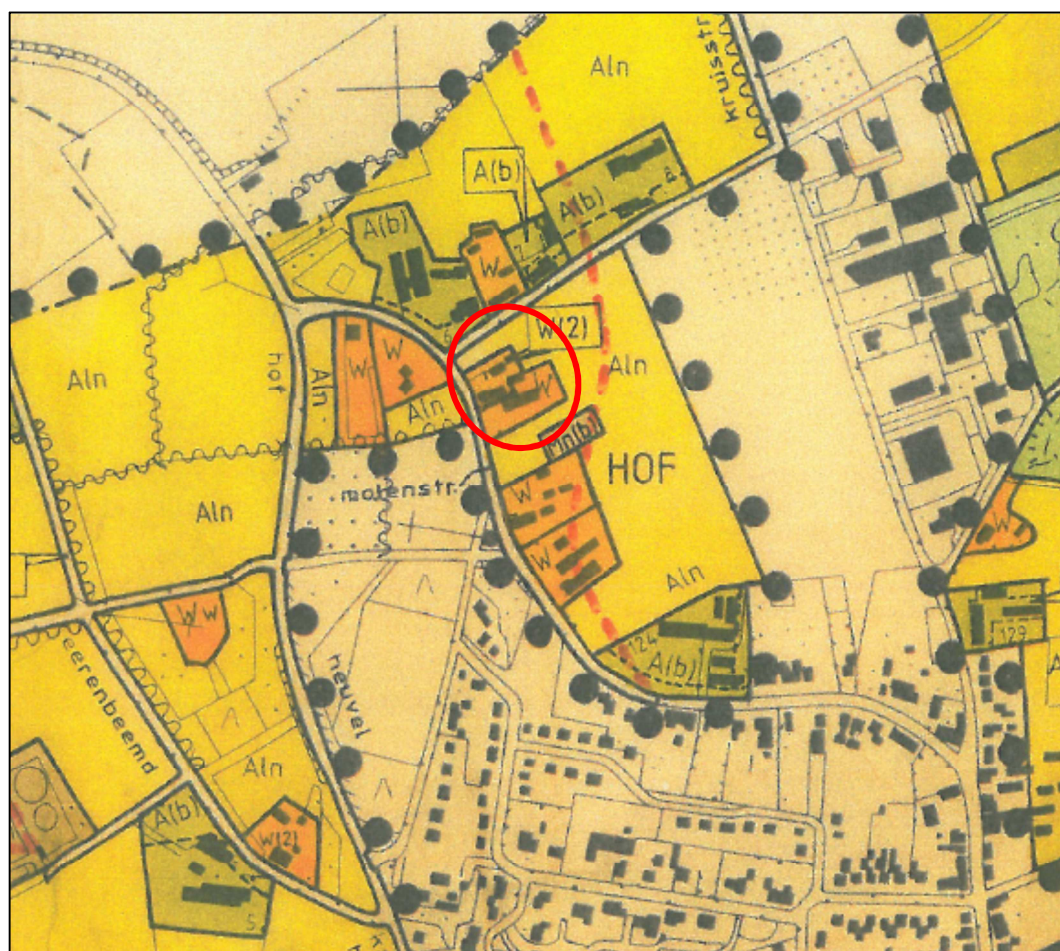
De Hof sluit aan op de Molenstraat, die aan de zuidkant van het plangebied de begrenzing van de kern Meijel vormt. Het deel van de Hof waaraan de nieuwe woningen zijn geprojecteerd vormt een van de twee toegangswegen naar het achtergele-

gen bedrijventerrein 'De Wielen'. Vanuit de kern Meijel is dat bedrijventerrein ook bereikbaar via de Molenstraat – Molenbaan. De Hof loopt in westelijke richting door tot aan op de Kalishoek, die naar het zuiden toe aansluit op de N279 en naar het noorden aansluit op de Keulsebaan richting Neerkant.

Bestemmingsplan 'Buitengebied 1992' voormalige gemeente Meijel

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 1992', vastgesteld door de gemeenteraad van Meijel op 22 september 1992. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot:

- 'Woondoeleinden W' voor de woning Hof 4a;
- 'Woondoeleinden W' voor maximaal 2 woningen ter plaatse van de huidige woning Hof 6;
- 'Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurwaarden Aln'.



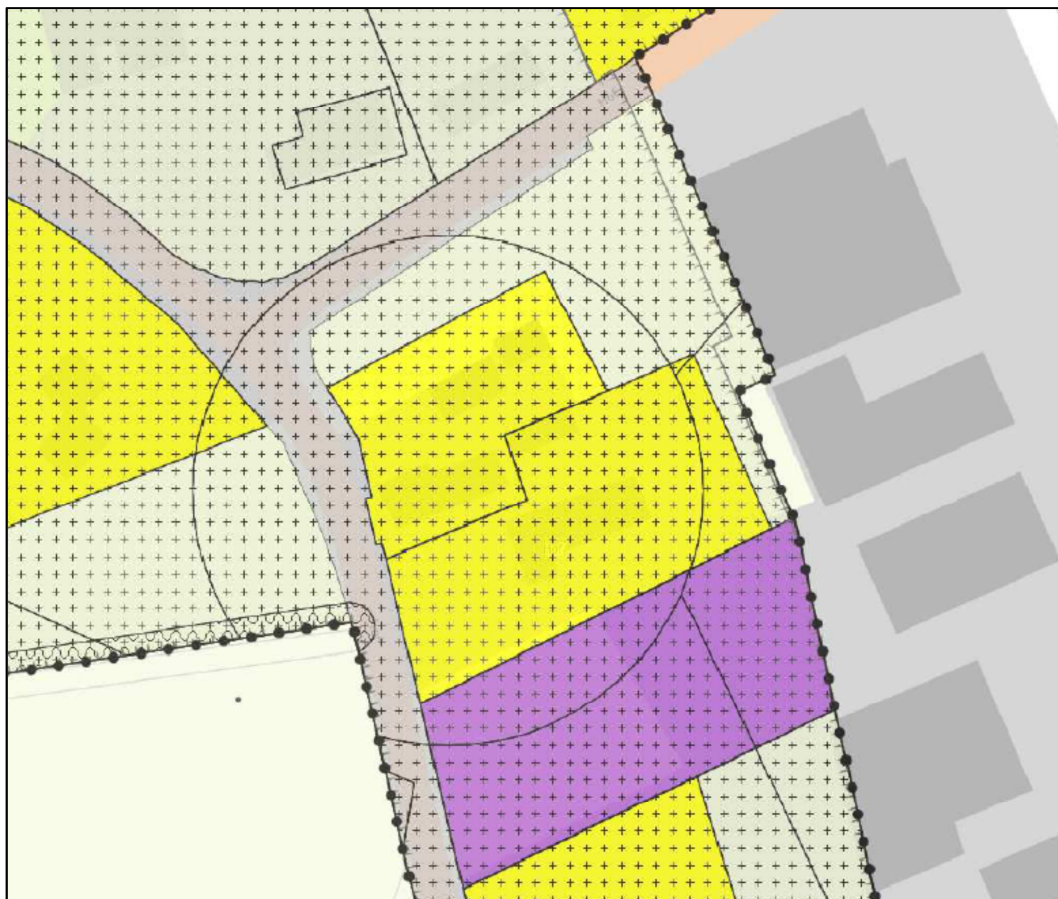
Afbeelding 3: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

De bestemming 'Woondoeleinden' maakt (her)bouw van twee woningen weliswaar mogelijk, echter niet op de beoogde locatie, die voor een deel is bestemd tot Aln.

Bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas

Op 5 februari 2013 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt ter inzage van 28 maart tot en met 8 mei 2013 en is dus nog niet in werking getreden. Mogelijk zal dat wel het geval zijn op het moment dat het onderhavige bestemmingsplan in ontwerp ter inzage wordt gelegd. In dat geval zal de toelichting op dit punt worden geactualiseerd. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de bestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan grotendeels overgenomen en zijn de gronden bestemd tot:

- 'Wonen' voor maximaal één woning ter plaatse van de huidige woning Hof 4a;
- 'Wonen' voor maximaal twee woningen ter plaatse van de huidige woning Hof 6;
- 'Agrarisch' ter plaatse van de overige gronden.



Afbeelding 4: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'

De bestemmingen 'Wonen' maakt (her)bouw van twee woningen weliswaar mogelijk, echter niet op de beoogde locatie, die voor een deel is bestemd tot 'Agrarisch'. Daartoe aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik. Hierop mogen geen gebouwen worden gebouwd en is gebruik voor de functie wonen niet toegestaan.

Om het initiatief te kunnen realiseren dient daarom een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De Structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. In vergelijking tot de 33 nationale belangen uit de bij de Nota Ruimte behorende Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is het aantal Rijksbelangen sterk in omvang teruggebracht. Het Rijk legt hiermee op het vlak van de ruimtelijke ordening meer verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen betreffen nadere uitwerkingen van een aantal Rijksbelangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hier onder vallen onderwerpen als het bereiken van een excellent vestigingsklimaat in de stedelijke regio's, ruimte maken voor duurzame energievoorziening en ruimte maken voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hier onder vallen onderwerpen als verbeteren van het hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen en een betere benutting van de capaciteit daarvan.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Hiertoe dient onder andere de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) te worden verbeterd en dienen mensen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's te worden beschermd. Ook is ruimte nodig voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

Op dit bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in de regelgeving opgenomen.

Op dit bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en EHS-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Barro wordt daar uitvoering aan gegeven. Als gevolg van de gewijzigde regelgeving beslaat het radarverstoring gebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel ook de gemeente Peel en Maas. Aangezien het bestemmingsplan echter geen windturbines hoger dan 114 meter toestaat vormt dit geen belemmering voor het radarverstoring gebied.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling

heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro.

Het landelijk gebied moet in de toekomst vitaal blijven, met voldoende dynamische platelandskernen om een goed woon- en leefklimaat voor de hier wonende en werkende bevolking te bieden. Het actief verder ontwikkelen van een robuuste ecologische structuur en veerkrachtige watersystemen is nodig, ondermeer om de gevolgen van klimaatsveranderingen op te vangen, maar ook om zorg te dragen voor een goede leefomgeving en economisch vestigingsklimaat.

Op tal van terreinen is een kwaliteitsslag aan de orde. Naast landbouw, toerisme en vrijetijdseconomie geldt dat ook voor bijvoorbeeld natuur, water en landschap. De provincie ziet daarbij kansen voor het combineren van rode ontwikkelingen met het versterken van landschap en cultuurhistorische waarden en de verdere ontwikkeling van natuur. Dat vormt ook de basis voor het provinciale contourenbeleid.

Met het oog op bescherming van het basiskapitaal van natuur en landschap zijn de platelandskernen omgeven door contouren. Woningbouw en uitbreiding van bedrijvigheid vinden bij voorkeur plaats binnen deze contouren. Onder voorwaarden worden initiatieven buiten de contouren toegestaan.

Limburg in beleidsregio's.

In het POL zijn, op basis van de aanwezige omgevingskwaliteiten en het aanwezige patroon aan gebieden en het functioneel gebruik, een 14-tal gebieden als beleidsregio's onderscheiden. Het zijn geen bestuurlijke grenzen en ze vormen evenmin een afspiegeling van (mogelijke) samenwerkingsverbanden. Voor deze 14 gebieden worden uiteenlopende kansen en mogelijkheden gezien voor ontwikkeling.

Door de grenzen stedelijke dynamiek zijn de stadsregio's afgebakend. Het rivierbed van de Maas heeft een heel eigen karakteristiek door het op gezette tijden optreden van hoogwater. De (omgeving van de) hoogveengebieden (Peelvenen) en het gebied Zuid-Limburg (Nationaal Landschap) hebben zeer specifieke kenmerken en daarmee samenhangende ontwikkelingsperspectieven. De beleidsregio Peelland is in het kader van het Reconstructieplan als "intensief hart" gemarkeerd vanwege de sterke positie en ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw.

Beleidsregio Peelvenen

Het plangebied ligt binnen de beleidsregio Peelvenen. De regio wordt gevormd door delen van de gemeenten Venray, Horst aan de Maas, Sevenum, Helden, Meijel en Nederweert. Deze regio omvat een zone langs de Brabantse grens van de Meerselse Peel (Venray) tot de Weerterbossen, die grotendeels wordt gekarakteriseerd door de aanwezigheid van grote (zich over de provinciegrenzen verder uitstrekkende) hoogveenreservaten, die in samenhang met hun directe omgeving een goed beeld geven van de ontginningsgeschiedenis met zowel de oorspronkelijke als de inmiddels cultuurhistorische kenmerken.

In de regio Peelvenen zijn er grote kansen voor grensoverschrijdende samenwerking in natuur- en landschapsprogramma's. Binnen de regio is het provinciegrens-overschrijdende landinrichtingsproject Peelvenen in uitvoering. Doel daarvan is het realiseren van 1.500 ha nieuwe natuur in samenhang met ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het

opzetten van duurzame watersystemen, terugdringen van verzuring en de ontwikkeling van toerisme en recreatie.

De Pol-regio Peelvenen wordt sterk bepaald door de aanwezige en te ontwikkelen natuur en landschapswaarden, maar behoud daarnaast ook ruimte voor landbouw en op kleiner schaal toerisme en andere economische actoren.

Perspectievenbeleid

Blijkens de perspectievenkaart van het POL2006 behoort het projectgebied tot perspectief 6a 'Plattelandskernen' (P6a) en perspectief 4 'Vitaal landelijk gebied' (P4).

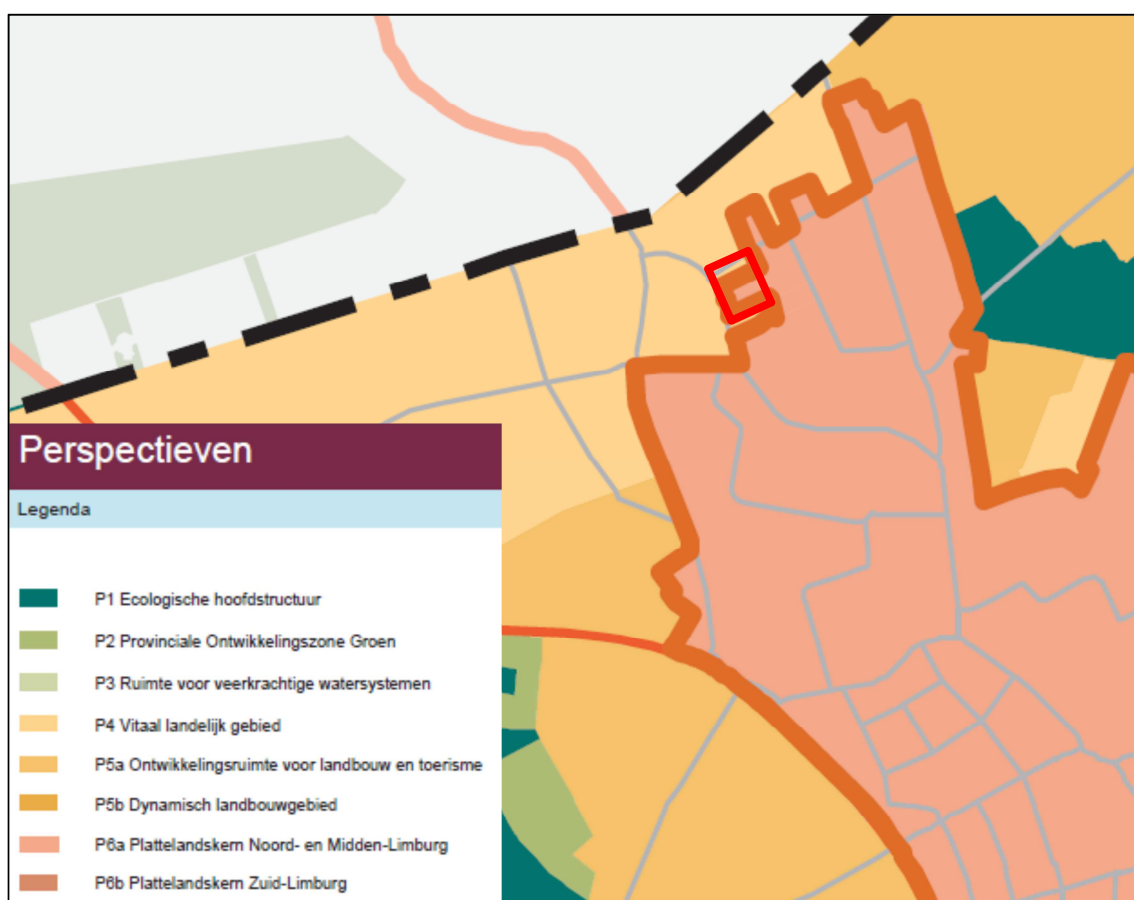
In P4 wordt de inrichting van deze gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan omgevingskwaliteiten. Er zijn ook ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector en (onder voorwaarden), voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid, verbrede landbouw en kleinschalige dienstverlenende bedrijven. In dit gebied geldt de versterking van de landschappelijke kwaliteit als randvoorwaarde bij verder kwaliteitsontwikkeling van landbouw, toerisme en recreatie. Belangrijkste doel hierbij is het behouden van de landschappelijke kwaliteit en identiteit ter plaatse. Economische ontwikkelingen van landbouw, recreatie en toerisme worden als kans en voorwaarde gezien voor het behoud en de versteviging van (met name) de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in een grote variëteit aan landbouwgebieden.

De plattelandskernen (P6a) zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het instandhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme. Alleen in Noord en Midden Limburg kan nog sprake zijn van uitleglocaties aansluitend aan de contour (peildatum 24 juni 2005) rondom de Plattelandskernen. Indien dat het geval is, dan is aan de hand van het Limburgs Kwaliteitsmenu te bepalen welke kwaliteitsbijdrage gericht op het compenseren van verloren gaande omgevingskwaliteit aan de orde is. Binnen de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing.

Afweging perspectievenbeleid

De beoogde ontwikkeling past binnen de doelstellingen voor perspectief 6a. Het kleinschalige karakter blijft behouden.

De landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten worden niet aangetast. De beide woningen zijn reeds aanwezig en/of toegestaan en worden met dit bestemmingsplan alleen verplaatst naar een andere locatie op het perceel. De woningen gaan daarmee deel uitmaken van het cluster van bebouwing aan weerszijden van de Hof.



Afbeelding 5: uitsnede POL-kaart 'Perspectieven' (actualisatie 2011)

POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- Verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu

Omdat de ontwikkeling voor een deel plaatsvindt buiten de rode contour van Meijel, is het Limburgs Kwaliteitsmenu op deze ontwikkeling van toepassing.

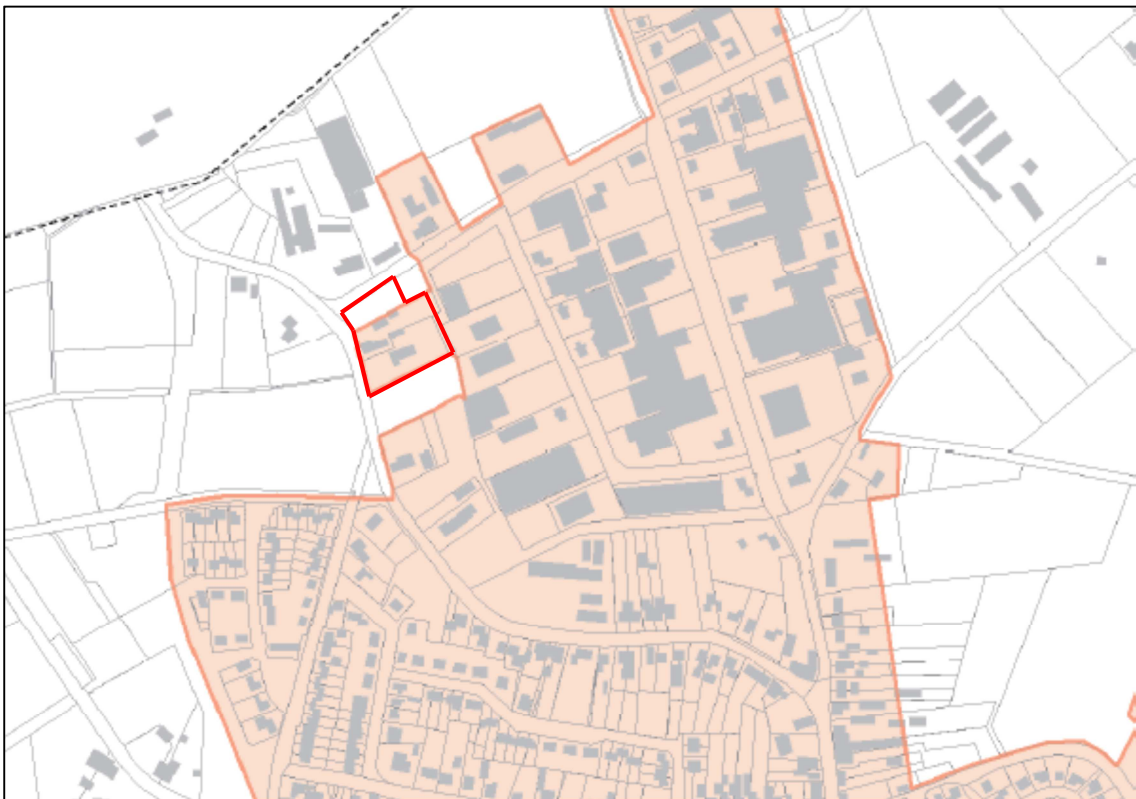
Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburg Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van

ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

De contouren blijven, ook met de introductie van het Limburgs Kwaliteitsmenu, van kracht. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied is het kwaliteitsmenu van toepassing in de perspectieven P2 en P3.



Afbeelding 6: uitsnede contourenatlas Noord- en Midden-Limburg, kaart PeelenMaas Meijel

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

Het beleid is van toepassing op die gevallen waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd waardoor nieuwe bebouwing of verharding mogelijk wordt gemaakt.

De planlocatie is grotendeels gelegen binnen de contour van de kern Meijel en slechts beperkt buiten die contour. Op deze ontwikkeling is het Limburgs Kwaliteitsmenu dus

formeel van toepassing. Echter omdat in dit geval sprake is van het verplaatsen van twee bouw mogelijkheden naar een andere locatie op hetzelfde perceel is sprake van een vorm van maatwerk, waarbij toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu achterwege blijft. De gemeente Peel en Maas heeft de uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu vastgelegd in het Kwaliteitskader Buitengebied. Zie hiervoor onder de paragraaf 'Gemeentelijk beleid'.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

In december 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld. In de structuurvisie wordt het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas samengebracht. Voor een groot gedeelte betreft het bestaand beleid met enkele aanvullingen en uitwerkingen. De Structuurvisie vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

In de Structuurvisie Buitengebied is opgenomen:

- Structuurplan Buitengebied Peel en Maas, inclusief aanvullingen;
- Beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing in het buitengebied.
- Reparatie beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten gemeente Peel en Maas;
- Structuurvisie Intensieve veehouderij en glastuinbouw. Inclusief bijhorend MER en zienswijzennota.
- Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas
- Beleidsplan archeologie Gemeente Peel en Maas, inclusief archeologische waarden- en beleidskaart.

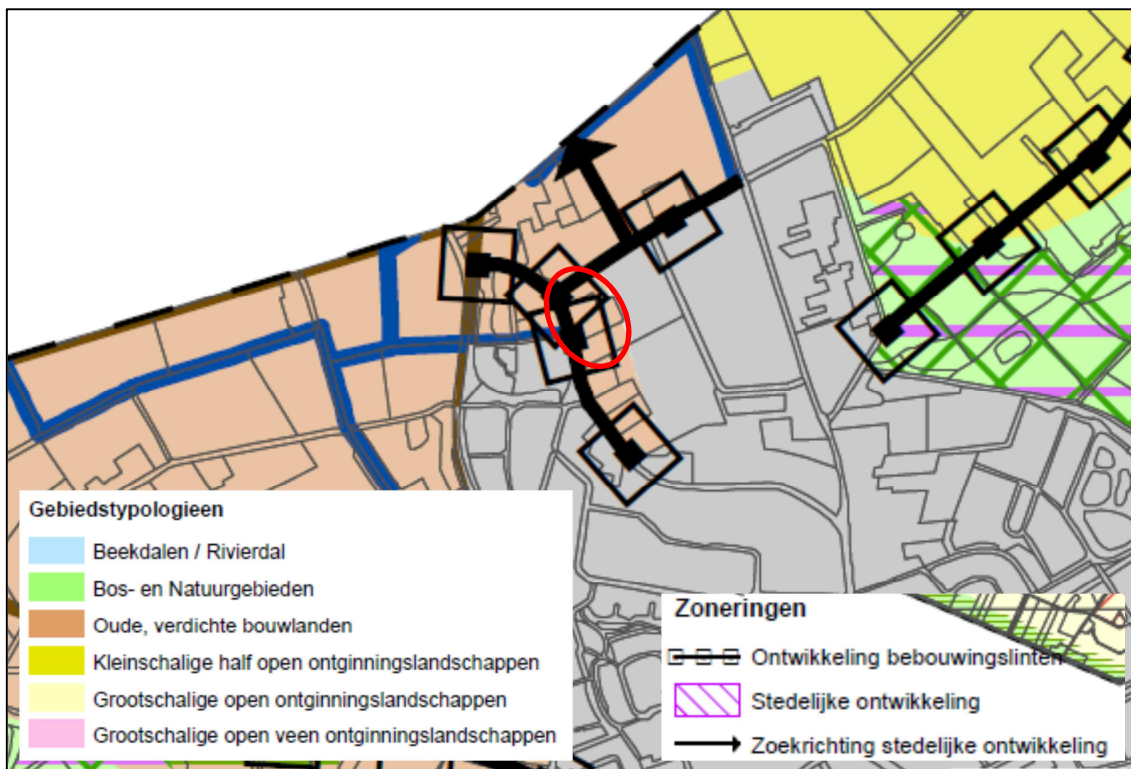
Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

Het plangebied ligt in de Oude, verdichte bouwlanden die rond de west- en noordkant van Meijel liggen. De Hof is tevens aangegeven als zone ontwikkeling bebouwingslinten.

Wat betreft de ruimtelijke, functionele en landschappelijke aspecten zijn voor het gebiedstype oude, verdichte bouwlanden de volgende beleidsuitspraken (ruimtelijk) relevant:

a. doel ruimtelijk – landschappelijk:

- versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief open akkers met verdichte randen (clusters en linten van bebouwing) en doorzichten;
- behoud van cultuurhistorisch waardevolle, open, bolle akkers en behoud van voldoende brede doorzichten vanuit de verdichte clusters en linten naar deze relatief open akkers;
- behoud van de relatief open (bolle) akkers vanwege de aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden;



Afbeelding 7: uitsnede kaartbeeld Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. De waarden van open akker complexen worden ter plaatse niet aangetast, aangezien als gevolg van de achter het plangebied gelegen bebouwing op het bedrijventerrein toch al geen sprake meer is van open landschap. De openheid tussen de bebouwing wordt vergroot ten opzichte van de bestaande c.q. toegestane situatie. De waarden van het omliggende landschap worden dan ook niet onevenredig aangetast.

- realisatie van een verdere landschappelijke verdichting door weg- en erfbeplantingen in de clusters en linten;
- realisatie van een landschappelijk raamwerk t.b.v. een zorgvuldige inpassing van (nieuwe) economische activiteiten.

Deze voorwaarden zijn niet op deze ontwikkeling van toepassing.

b. Ontwikkeling ruimtelijk -functioneel

- ruime toelating van verschillende economische functies;

Deze voorwaarde is niet van toepassing op deze ontwikkeling.

- verdere menging van de functies wonen (ruimte-voorruimte), werken (nieuwe economische dragers, recreatie en toerisme) en (verbrede) landbouw met name in de linten;
- binnen de landbouw een ruime toelating van teeltondersteunende voorzieningen m.u.v. de open, bolle akkers.

Deze voorwaarden zijn niet op deze ontwikkeling van toepassing.

In de zone Ontwikkeling bebouwingsconcentraties bestaat het beleidsdoel uit het aanduiden van linten voor verschillende functionele ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties. De (toenmalige samenwerkende) gemeenten willen binnen deze zone extra mogelijkheden bieden voor verschillende ruimtelijke en functionele ontwikkelingen. Het –onder voorwaarden- bouwen van woningen past binnen die doelstelling.

Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Als onderdeel van de 'Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas' is ook het 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas' vastgesteld. Met het kwaliteitskader en het daarin opgenomen vereveningsbeleid streeft de gemeente naar een ontwikkelingsgerichte aanpak van het buitengebied. Aan ondernemers kan ruimte op maat worden geboden waardoor de kwaliteit van de ruimte mee profiteert.

Volgens de normstelling in het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas dient voor nieuwbouw van solitaire woningen in het buitengebied voldaan te worden aan de 'Basiskwaliteit Plus' en aan de 'Aanvullende Kwaliteitsverbetering'.

Basiskwaliteit Plus wil bij nieuwbouw van solitaire woningen zeggen dat op basis van een door het college goed te keuren landschapsinpassingsplan nieuwe en bestaande bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Ook houdt het in dat er voorzieningen getroffen moeten worden ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe en bestaande bebouwing en verharding.

Aanvullende kwaliteitsverbetering dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van de kwaliteit van het landschap waarbinnen de maatregelen genomen worden. Per gebiedstype zijn er andere landschapskwaliteiten typerend en van belang. Aanvullende kwaliteitsverbetering bestaat bij nieuwbouw van solitaire woningen uit een fysieke maatregel met een waarde van € 100,- per m² uitgeefbare kaveloppervlakte, eventueel te storten in een gemeentelijk fonds.

In dit geval is geen sprake van echte nieuwbouw van woningen, maar van vervangende nieuwbouw. Per saldo is er dus geen toename van bebouwing. Bovendien ligt het perceel daarnaast grotendeels binnen de contour van de kern Meijel. Om die redenen heeft de gemeente aangegeven dat een landschappelijke inpassing (basiskwaliteit+) en een aanvullende kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk zijn.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Beschrijving initiatief

De familie Maas, woonachtig aan de Hof 4a in Meijel, heeft in 2010 de naastgelegen woning aan de Hof 6 aangekocht. De ligging van dat pand ten opzichte van de woning aan de Hof 4a is nadelig en hinderlijk voor beide woningen. Daarnaast is de staat waarin de woning en de bijgebouwen aan de Hof 6 zich bevinden van dien aard dat renovatie te kostbaar zou worden. De huidige eigenaar is dan ook voornemens om de woning met bijgebouwen aan de Hof 6 te slopen en om het deel van het perceel waarop nu de woning staat bij het perceel aan de Hof 4a te trekken.

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1992' van de voormalige gemeente Meijel en in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' is de bestemming 'Wonen' opgenomen voor de bestaande woning aan de Hof 6. Binnen dat bestemmingsvlak kan daarnaast nog een tweede woning worden gebouwd. Om de hiervoor genoemde redenen wil de eigenaar van de gronden de twee bouwmogelijkheden verplaatsen naar het deel van de Hof die van west naar oost richting bedrijventerrein 'De Wielen' loopt.

4.2 Bouwplan

Voor de te bouwen woningen zijn nog geen bouwplannen ontwikkeld. Het bouwplan zal bestaan uit het oprichten van twee vrijstaande woningen op de kavels 1 en 2 zoals aangegeven op afbeelding 8. Voor wat betreft de maximale inhoud en oppervlaktes van de bebouwing zal worden aangesloten bij de uitgangspunten/regels van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. Dit betekent dat:

- a. de inhoud van de woningen inclusief bijbehorende bouwwerken maximaal 1000 m³ bedraagt;
- b. de goot- en bouwhoogte van de woningen respectievelijk maximaal 6 en 9 meter bedragen;
- c. de afstand tussen de woningen en bijbehorende bouwwerken maximaal 15 meter bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken respectievelijk maximaal 3,30 meter en 6 meter bedraagt;
- e. onder voorwaarden de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke ten behoeve van de woning.



Afbeelding 8: kadastrale situatie met globale kavelindeling nieuwe situatie

4.3 Landschappelijke inpassing

Het terrein wordt landschappelijk ingepast middels gebruikelijke erfafscheidingen voor woningen in het buitengebied. Er worden geen bijzondere voorwaarden gesteld aan de landschappelijke inpassing, aangezien de kavels aan de zuidzijde grenzen aan het bestaande perceel Hof 4a en aan de oostzijde op korte afstand van kavel 2 de bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein is gelegen.

4.4 Stedenbouwkundige en functionele inpassing

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein, door woonbebouwing en door agrarische bedrijfsbebouwing. Het 'verplaatsen' van de twee woningen past functioneel gezien in de gemengde woon- en

agrarische functies in de omgeving. De maatvoering van de woningen sluit aan bij bestaande burger- en bedrijfswoningen nabij het plangebied. Stedenbouwkundig gezien is de bouw, dan ook geen belemmering.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Milieu-aspecten

5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Door Aeres Milieu bv is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd in het plangebied¹. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium en zink en plaatselijk licht verontreinigd met Polychloorbifenylen (som PCB). In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium en koper.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de bovengrond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

5.1.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Een nieuwe woning is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweeg-

¹ Rapport Verkennend bodemonderzoek Hof 6 te Meijel, Aeres Milieu bv, 16 april 2013, projectnummer AM 13059

brengt voor de toekomstige bewoners van de woningen. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van Burgemeester en Wethouders. Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Hof en van de Kalishoek. Door K+ is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende gevelbelastingen als gevolg van wegverkeerslawaaï van deze weg².

Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de 48 dB contour ligt op een afstand van circa 35 m uit de perceelsgrens/kantverharding. De woningen zijn gepland op circa 7 meter uit de perceelsgrens en zijn dus gelegen binnen de 48 dB contour. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter nergens overschreden. Bij de gemeente Peel en Maas dient dan ook een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Daarbij kunnen door de gemeente aanvullende voorwaarden worden gesteld. Indien de optredende gevelbelasting hoger is dan 53 dB worden zwaardere eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel dan de minimum eis van 20 dB. Bij het aanvragen van de aanvraag om een omgevingsvergunning dienen de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen te worden bepaald.

Conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder worden vanwege wegverkeerslawaaï geen beperkingen aan het onderzochte bouwplan opgelegd indien door de gemeente een hogere waarde wordt vastgesteld.

5.1.3 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

²Akoestisch onderzoek optredende gevelbelasting wegverkeerslawaaï bouwplan Hof 6 te Meijel, K+ d.d. 8 mei 2013, projectnr. M13 058.401

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen:

- Intensieve veehouderij (varkenshouderij) aan de Hof 8;
- Glastuinbouwbedrijf aan de Hof 10
- Paardenhouderij aan de Hof 12 (in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied bestemd tot 'Wonen')
- Niet agrarisch verwant bedrijf aan de Hof, tussen nrs. 4 en 4a;
- Diverse bedrijven op bedrijventerrein 'De Wielen'.

Voor de intensieve veehouderij aan de Hof 8 is met name het aspect 'geur' van belang. Hiervoor wordt verwezen naar de volgende paragraaf. Ten aanzien van eventuele andere van belang zijnde aspecten als 'stof', 'geluid' en 'gevaar' wordt vermeld dat wordt voldaan aan de indicatieve richtafstanden uit de VNG Publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze gaat –buiten de aan te houden afstand voor geur- voor het fokken en houden van dieren uit van een aan te houden afstand van 50 meter. Binnen deze afstand van de nieuwe woningen zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. De veehouderij (dichtsbijzijnde emissiepunt) aan de Hof 8 ligt op een afstand van 59 meter van de geplande woningen. De paardenhouderij op een afstand van circa 75 meter. Hiermee wordt ten aanzien van deze bedrijven voldaan aan de indicatieve richtafstanden.

Op basis van de VNG zonering dient voor kassen een afstand aangehouden te worden van 10 meter voor geur, stof en gevaar, en van 30 meter voor geluid (continue).

Het Besluit glastuinbouw geeft afstanden aan tot diverse bestemmingen (gevoelige objecten en individuele woningen van derden). Voor nieuwe glastuinbouw locaties geldt bijvoorbeeld een indicatieve afstand van 25 meter tot woningen van derden en 50 meter tot aaneengesloten woonbebouwing. Voor reeds bestaande situaties zijn in het besluit kortere afstanden opgenomen. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, kunnen de afstanden voor nieuwbouwsituaties uit het Besluit glastuinbouw worden toegepast.

De afstand van de bestaande kas aan de Hof 10 tot de voorgevel van de nieuwe woningen bedraagt ca 85 meter. Volgens het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' kan de kas worden uitgebreid in zuidelijke richting. Ervan uitgaande dat die uitbreiding beperkt zal blijven tot de gronden achter de bedrijfswoning bij de kas is de afstand tot de nieuw te bouwen woningen ruimschoots meer dan 25 meter. Hiermee wordt ten aanzien van dit bedrijf voldaan aan de aan te houden afstand.

Het perceel tussen Hof 4 en Hof 4a is in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' bestemd tot 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' met de aanduiding 'waterberging'. Op grond van deze bestemming en aanduiding is ter plaatse uitsluitend een waterberging toegestaan. Onder een waterberging wordt verstaan een gebied dat integraal deel uitmaakt van het watersysteem en dat periodiek vanuit het op-

pervlaktewatersysteem kan overstromen. Dit perceel is in gebruik als waterbuffer voor de opvang van hemelwater vanaf het aansluitende bedrijventerrein 'De Wielen'. Binnen het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan.

Het nabijgelegen bedrijventerrein 'De Wielen' is in het op 7 december 2009 door de raad van de voormalige gemeente Meijel vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 'De Wielen'', bestemd tot 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 tot en met 3 volgens de bij de bestemming behorende 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten'. Voor de bedrijven tussen de Banmolen en de Hof is echter de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' opgenomen. Ter plaatse van die aanduiding zijn uitsluitend bedrijven in de milieucategorie 2 toegestaan. De VNG Publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gaat voor categorie 2-bedrijven uit van een indicatieve richtafstand van 30 meter. De bouwvlakken volgens de bestemming 'Bedrijventerrein' liggen allemaal op grotere afstand dan 30 meter tot de grens van de meest oostelijk gelegen kavel (kavel 2 volgens afbeelding 7).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de te bouwen woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Omliggende (agrarische) bedrijven worden door deze ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

5.1.4 Geurhinder

Door Agel Adviseurs is een geuronderzoek uitgevoerd voor het bepalen van de geurbelasting op de te bouwen woningen³.

In de nabije omgeving van de planlocatie zijn twee veehouderijen gelegen, welke relevant zijn voor de voorgenomen planontwikkeling. Overige veehouderijen zijn op een grotere afstand gelegen en/of zijn niet relevant in deze beoordeling in verband met de omvang van de bedrijfsvoering.

Bij het beoordelen van een bestemmingsplanprocedure zijn de volgende geuraspecten doorgaans relevant:

1. De belangen (uitbreidingsmogelijkheden) van omliggende veehouderijen, waarbij geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden;
2. Het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen op de planlocatie.

Ad. 1 De belangen van omliggende veehouderijen

Rondom de planlocatie zijn twee relevante veehouderijen gelegen, namelijk Hof 8 en Hof 12.

De veehouderij aan de Hof 12 betreft een paardenhouderij waar vaste afstanden voor gelden. Aan deze wettelijke afstanden wordt voldaan en indien het bedrijf

³ Agel Adviseurs, Onderzoek Geur Veehouderijen Hof 6 te Meijel, Projectnummer 20130075, 15 april 2013

richting de planlocatie wil uitbreiden wordt de veehouderij reeds door de geurgevoelige locatie aan het Hof 10 beperkt.

Op basis van de voorgrondberekening (individuele berekening) voor de intensieve veehouderij aan de Hof 8 blijkt dat voldaan kan worden aan de geurnorm van 14 ouE/m³, voor wat betreft de planlocatie. De geurgevoelige locaties aan de Hof 9 en 10 zijn de meest maatgevende geurgevoelige objecten voor de veehouderij aan het Hof 8.

De bedrijven zullen niet (aanvullend) in onevenredige mate beperkt worden in hun uitbreidingsmogelijkheden, omdat hiervoor andere geurgevoelige objecten reeds bepalend zijn.

Ad. 2 Het woon- en leefklimaat op de planlocatie

De voorgrondbelasting is voor het vaststellen van het woon- en leefklimaat maatgevend, omdat de voorgrondbelasting meer dan de helft van de achtergrondbelasting bedraagt. Op basis van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat er ter plaatse van de planlocatie een voorgrondbelasting heerst van tussen 3,467 en 6,087 OuE/m³. Bij een dergelijke voorgrondbelasting dient het woon- en leefklimaat gekwalificeerd te worden als redelijk goed. In de nabije omgeving van de planlocatie zijn tal van geurgevoelige objecten gelegen, waarbij het woon- en leefklimaat als acceptabel is aangemerkt, waaronder de bebouwde kom van Meijel. Het absolute aantal extra geurgehinderden bedraagt maximaal twee gezinnen. Ook zal het woon- en leefklimaat ter plaatse niet verslechteren, mede gelet op de vastgestelde "Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw".

Voor een verdere beschrijving van de resultaten en conclusies van het geuronderzoek, wordt verwezen naar het rapport dat is opgenomen in de separate bijlagen.

5.1.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt –al dan niet per saldo– niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-grens	3%-grens
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

Volgens de kaarten van het RIVM op de Atlas Leefomgeving bedroeg de concentratie PM_{10} in 2011 ter plaatse circa 26 $\mu g/m^3$ en bedroeg de concentratie NO_2 in 2011 ter plaatse minder dan 20 $\mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} 40 $\mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu g/m^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de realisatie van de woningen. Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om maximaal twee nieuwe woningen te realiseren, waarvan een woning wordt gerealiseerd ter vervanging van een bestaande te slopen woning. Dit aantal is ruim beneden het aantal van 1.500 woningen en daarmee de grens voor een NIBM ontwikkeling.

De luchtkwaliteit ter plaatse is goed te noemen. Onderhavige plan is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁴ (deze wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor weg is definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. De wetgeving rond het Basisnet is nog niet in werking getreden. Het besluit tot wijziging van de circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

⁴ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi. Op 1 augustus 2008 is het besluit tot wijziging en verlenging van de Circulaire RNVGS in werking getreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied⁵ ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een woning is aan te merken als een kwetsbaar object.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicovolle bedrijvigheid

Volgens de provinciale risicokaart zijn binnen een afstand van circa 500 meter geen risicovolle bedrijven aanwezig. De dichtsbijgelegen risicovolle bedrijven zijn:

- LPG tankstation aan de Schansweg 22 in Neerkant op ca. 1.020 meter;
- LPG tankstation aan de Jan Truijenstraat 63 in Meijel op ca. 1.050 meter;
- Veehouderij Bakker aan de Vuurlinie 10 in Neerkant (propaantank) op ca. 1.540 meter;

⁵ Invloedsgebied:

Bevi: gebied waarin volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels personen worden meegerekend voor de berekening van het groepsrisico.

cRNVGS: dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

- Bungalowpark de Stille Wille aan de Steenoven 12 (propaantank) op ca. 1.650 meter.

Risicovol wegtransport

Volgens de provinciale risicokaart vindt over de nabijgelegen weg N279 risicovol transport plaats. Deze weg heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Ook over de Rijksweg A67 vindt risicovol transport plaats en ook deze weg heeft geen plaatsgebonden risicocontour.

Volgens de circulaire risiconormering wegtransport gevaarlijke stoffen dient binnen een afstand van 200 meter van een weg waarover risicovol transport plaatsvindt het groepsrisico te worden verantwoord. De woningen liggen op circa 680 meter afstand van de N279 en op circa 3,5 kilometer van de A67. Het groepsrisico hoeft dan ook niet te worden verantwoord.

Risicovol transport per spoor, water en buisleiding

Binnen een afstand van meer dan 5 kilometer zijn geen spoor- en vaarwegen aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Volgens de provinciale risicokaart en volgens het (ontwerp) bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas liggen in de nabijheid van het plangebied geen leidingen waardoor risicovol transport plaatsvindt.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van risicovolle bedrijvigheid of van risicovol transport. De ontwikkeling is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de externe veiligheid.

5.1.7 m.e.r-(beoordeling)

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009⁶. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte

⁶ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.(-beoordeling)

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst C en D

In het plangebied worden twee woningen gebouwd, waarbij er per saldo sprake is van één extra woning ten opzichte van de bestaande situatie. Het bouwen van woningen komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Op grond van categorie D11.2 volgens bijlage D bij het Besluit m.e.r. is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen m.e.r. beoordelingsplichtig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Een bestemmingsplan is daarnaast m.e.r. beoordelingsplichtig als niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Aangezien in dit bestemmingsplan geen sprake is van de genoemde aantallen woningen en/of oppervlaktes en op grond van deze toelichting kan worden gesteld dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen optreden is een m.e.r. beoordelingsplicht dan ook niet aan de orde.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Het archeologiebeleid van de gemeente Peel en Maas is vastgelegd in de Structuurvisie Buitengebied. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Uit de Archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas blijkt dat het perceel voor een klein deel in een overig AMK terrein ligt (Waarde- Archeologie 3). Dit betreft een deel van de gronden langs het deel van de Hof die van west naar oost richting De Wielen loopt. Hiervoor geldt dat indien de verstoring minder is dan 250 m² en de diepte niet meer is dan 40 cm, er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

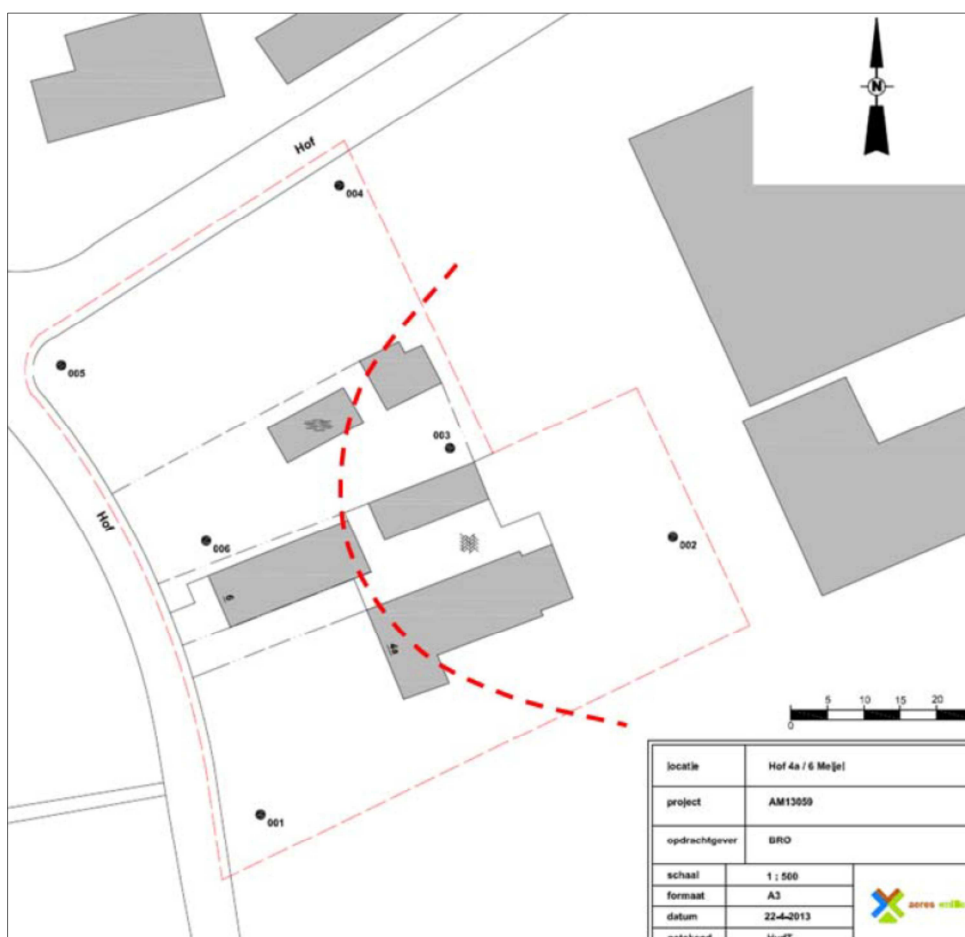
Ter plaatse van de bestaande bebouwing aan de Hof 6 is sprake van een AMK-terrein van zeer hoge archeologische waarde (Waarde archeologie 2). Hiervoor geldt dat indien de verstoring minder is dan 100 m² en de diepte niet meer is dan 40 cm, er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Op grond van de hiervoor genoemde criteria is archeologisch onderzoek uitgevoerd⁷

In het plangebied is voornamelijk een A-C horizont aanwezig. Door de tot in de C-horizont reikende verstoringen zullen de eventueel aanwezige kwetsbare prehistorische vindplaatsen zijn opgenomen in de A-horizont. De archeologische verwachting voor dit deel van het plangebied kan mede door de verstoringen bijgesteld worden naar laag. Eventueel kunnen diepere sporen nog altijd aanwezig zijn in de ongeroerde C-horizont. Boren is voor het opsporen van dergelijke eventuele sporen echter geen geschikte methode. Ook blijkt door vergelijking van de diepteligging van de relevantere horizonten in het oosten, dat er in het westen circa 60 centimeter van het oorspronkelijke profiel lijkt te ontbreken. Het advies voor dit deel van het plangebied luidt dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

⁷ Rapport Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Hof 6 te Meijel, Aeres Milieu d.d. 26 augustus 2013, projectnr. AM13059

Echter in boring 2 en 3, in het oosten van het plangebied zijn vanaf een diepte van 85 cm –mv restanten van een B-horizont boven een B/C-C-horizont aangetroffen. Dit wijst erop dat ter hoogte van deze boringen de verstoring niet dusdanig intensief geweest is, waardoor het bodemprofiel deels intact is gebleven. Dit hangt waarschijnlijk samen met het gegeven dat het plangebied een klein hoogteverschil kende naar de noordelijke en westelijke randen van het perceel, waardoor boring 2 en 3 hoger lagen ten opzichte van de andere boringen. Tevens zijn de aangetroffen esdekken in beide boringen dikker wat een beschermende werking kan hebben gehad met betrekking tot eventueel aanwezige archeologische resten. De eventueel aanwezige, dieper gelegen sporen en resten kunnen nog in-situ aangetroffen worden. Mochten de geplande bodemingrepen dieper reiken dan 85 cm –mv dan luidt voor het deel van de locatie nabij boring 2 en 3 het advies om vervolgonderzoek te doen. Op de onderstaande figuur is deze relevante zone aangegeven. Deze zone is tevens opgenomen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.



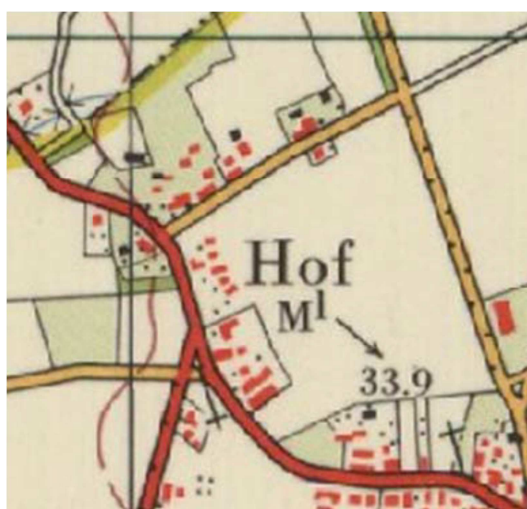
Afbeelding 9: archeologisch waardevolle zone (rechts van stippellijn)

Cultuurhistorie

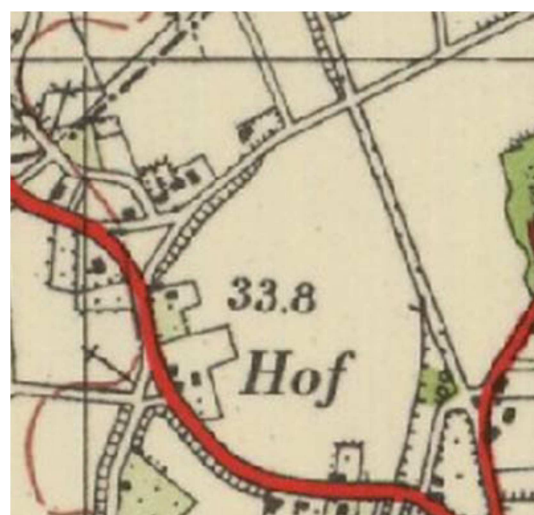
Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



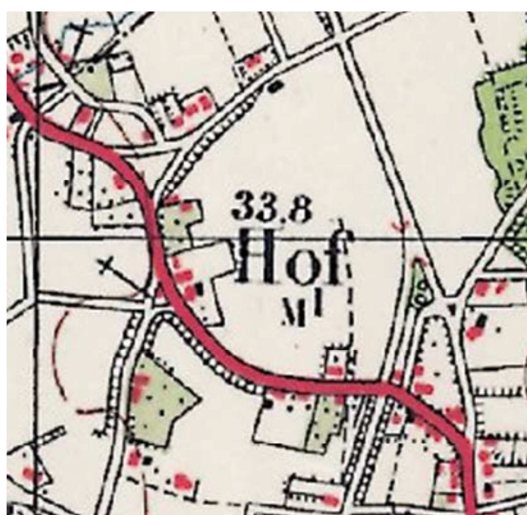
Situatie 1988



Situatie 1967



Situatie 1955



Situatie 1936

Uit kaartmateriaal van de geraadpleegde historische topografische kaarten [www.watwaswaar.nl] is af te leiden dat de Hof sedert ten minste 1936 bebouwd is. Op de kaarten uit 1936 en 1955 is zichtbaar dat de weg Hof over de beoogde bouwpercelen loopt. Op de kaart uit 1967 is middels een reconstructie de weg verlegd naar zijn huidige situatie. Het oude wegtracé is dus nog maar deels herkenbaar. Overige cultuurhistorische elementen zijn op korte afstand van het plangebied niet aanwezig.

5.3 Flora en fauna

Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. In het kader van het plan is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden⁸. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie ligt buiten de invloedssfeer van door de natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijke beschermde natuurgebied, De Groote Peel, ligt op ca. 2 km ten westen van het plangebied. Gezien deze afstand en de beperkte omvang van de ontwikkeling hoeft in het plan geen rekening te worden gehouden met wettelijke gebiedsbescherming

Beschermde soorten

Vaatplanten

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Uit gegevens van de provincie Limburg blijkt dat bij de florakartering 20011 op de onderzoeklocatie drie bijzondere soorten zijn waargenomen, te weten gewoon biggenkruid (11-25), Jacobskruid (11-25) en reigersbek (1-10). Het veldbezoek was te vroeg in het groeiseizoen om de exacte locatie van deze soorten te bepalen. Deze drie soorten zijn echter niet opgenomen in de tabellen van beschermde flora.

Grondgebonden zoogdieren

Licht beschermde soorten

De onderzoekslocatie vormt een geschikte habitat voor een aantal grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten zoals egel, konijn, mol, huisspitsmuis, bosspitsmuis, rosse woelmuis, etc. In een van de schuren zijn vraatsporen gevonden van waarschijnlijk de rosse woelmuis, er lagen veel aangevreten walnoten en hazelnoten op de grond. Voor deze algemeen voorkomende soorten geldt voor Ruimtelijke Ontwikkeling een vrijstelling in het kader van de Flora- en Faunawet. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende

⁸ Rapport Natuurtoets Hof 6 te Meijel, BRO d.d. 6 juni 2013, projectnr. 211x06414

zorg te dragen voor de aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht zijn geen specifieke maatregelen nodig.

Streng beschermde soorten

De onderzoekslocatie vormt een geschikte habitat voor de steenmarter. Steenmarters gebruiken hooizolders en loze ruimtes onder daken, schuurtjes etc. als verblijfplaats. Een steenmarter heeft binnen zijn territorium verschillende verblijfplaatsen. Voor deze soort geldt dat de verblijfplaatsen het hele jaar door beschermd zijn. Waarnemingen van de steenmarter in de regio van Meijel zijn echter zeer sporadisch.

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen, zoals uitwerpselen of prooiresten van de steenmarter aangetroffen in een van de te slopen gebouwen. Gelet op de beperkte waarnemingen in de regio, de afwezigheid van sporen als ook het ontbreken van waarnemingen door de bewoner kan worden gesteld dat de onderzoekslocatie niet in gebruik is van een steenmarter.

Door de sloop van de voormalige varkensschuur kunnen winterverblijfplaatsen en/of kolonie- en kraamlocatie van gebouwbewonende vleermuizen, zoals de gewone dwergvleermuis en laatvlieger verdwijnen. Tevens zijn er sterke aanwijzingen op aanwezigheid van de gierzwaluw onder de dakpannen van het te slopen woonhuis. Om te kunnen vaststellen of in dit slooppand daadwerkelijk vleermuiskolonies en/of nesten van gierzwaluwen voorkomen, is nader onderzoek noodzakelijk. Het al dan niet voorkomen van vleermuizen en gierzwaluwen in de bebouwing heeft geen invloed op de haalbaarheid van het plan. Wel is dit relevant voor het verlenen van een sloopvergunning. Als er vleermuizen of gierzwaluwen voorkomen, kan met mitigerende maatregelen worden voorkomen dat er overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvindt. Dergelijke maatregelen bestaan uit enerzijds het vleermuisvriendelijk slopen van de bebouwing en anderzijds het aanbieden van vervangende verblijfplaatsen.

Door het verwijderen van beplanting en bebouwing buiten de broedperiode (half maart- half juli) uit te voeren, wordt het risico op overtreding van de Flora- en Faunawet voor niet-jaarrond beschermde vogelsoorten sterk verminderd.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering in het kader van onderhavig bestemmingsplan, mits vóór de sloop van de bestaande bebouwing wordt aangetoond of er sprake is van vleermuiskolonies en/of nesten van gierzwaluwen en –indien daarvan sprake is- tijdig voor de sloop afdoende mitigerende maatregelen worden genomen.

5.4 Natuur en landschap

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van omliggende Natura2000 gebieden. Het plangebied, of de direct omgeving is op de POL-kaart 'Groene Waarden' niet aangegeven als Ecologische hoofdstructuur of Provinciale Ontwikkelingszone Groen. Rond het plangebied ligt reeds stedelijke en agrarische bebouwing. De ontwikkeling is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van natuur- en landschapswaarden.

5.5 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale Risicokaart en blijkens de plankaart van het geldende bestemmingsplan en van het (ontwerp) bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij de realisatie van het bedrijfsgebouw verhinderen.

5.6 Verkeer en parkeren

Als gevolg van de bouw van de twee woningen zal het aantal verkeersbewegingen beperkt toenemen. Gezien het profiel van de voorliggende weg Hof, kan deze weg de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen goed verwerken. Parkeren ten behoeve van de woningen vindt op eigen terrein plaats.

5.7 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), het Provinciaal Waterplan van de provincie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim

op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Waterbeheersplan 2010-2015 'Orde in water, Water in orde' van Waterschap Peel en Maasvallei beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2010-2015. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn er een aantal leidende principes: veiligheid, integraal waterbeheer, duurzaamheid, water als medeordenend principe, niet afwentelen op anderen, omgevingsgericht werken, geen verslechtering en doelmatig en effectief.

Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties

wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: Grondwater en bodemopbouw, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Grondwater en bodemopbouw

De globale bodemopbouw wordt schematisch weergegeven in onderstaande tabel voor het gebied in de omgeving van de onderzoekslocatie.

Diepte [m –mv.]	Lithostratigrafie	Lithologie	Hydrogeologie
0 - 3	Formatie van Boxtel	Fijne tot matige fijne silthoudende zanden	matig doorlatend
3 – +11	Formatie van Beegden	Grove zanden met grindinschakelingen	goed doorlatend
+11 – 25	Formatie van Breda	Zwak tot sterk siltig zand	matig doorlatend

In de omgeving van het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. In april 2013 is de actuele grondwaterstand vastgesteld op 1,4 m – mv. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) wordt verwacht op 80 tot 140 cm – mv.

Oppervlaktewater

het plangebied is in de huidige situatie geen oppervlaktewater aanwezig. Wel zijn enkele droogvallende sloten aanwezig. In de nabijheid van het plangebied (aan de overzijde van de Hof ter plaatse van de bestaande woningen) ligt de primaire waterloop Hoflossing, die in westelijke richting aansluit op de primaire watergang Haaglossing. Op enige afstand, ten westen van de Kalishoek, ligt de buffer Haaglossing. Binnen het plangebied liggen geen beschermingszones van deze oppervlaktewateren. De bouw van de twee woningen is dan ook niet van invloed op de kwaliteit en/of kwantiteit van deze oppervlaktewateren.

Infiltratie-onderzoek

Op basis van de bodemdoorlatendheidskaart van Waterschap Peel en Maasvallei kent het plangebied een goede doorlatendheid (0,75 – 1,5 m/dag). De gemeente Peel en Maas en het Waterschap Peel en Maasvallei wensen de mogelijkheid te onderzoeken om hemelwater te infiltreren in de bodem. Om na te gaan of de doorlatendheid van de bodem ter plaatse hiervoor geschikt is, is een infiltratieonderzoek

uitgevoerd⁹. Hierin wordt geconcludeerd dat de bodemdoorlatendheid op de onderzoekslocatie in het bodemtraject tot 3 meter beneden maaiveld goed geschikt is voor de infiltratie van neerslag met een gemiddelde k-waarde van circa 2 meter per dag. De aanleg van een infiltratievoorziening in combinatie met (beperkte) berging voor excessievere buien is goed mogelijk binnen het plangebied.

Wijze van infiltreren

De bodem is voldoende geschikt voor de infiltratie van hemelwater. Aangezien de GHG verwacht wordt op circa 80 cm tot 140 cm – mv, is bovengrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een wadi goed mogelijk. Ten tijde van de bouw aanvraag zal de infiltratie-voorziening nader worden gedimensioneerd op basis van de dan bekende oppervlakteverhardingen. De infiltratievoorziening dient in ieder geval een bui met $t=10$ van 50 mm te bevatten. Een bui van $t=100$ van 84 mm mag geen overlast voor de omgeving veroorzaken. Bij het bepalen van de inhoud van de infiltratievoorziening mag geen rekening worden gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem. In geen geval zal het hemelwater worden afgevoerd via de vuilwaterriolering.

Afvalwater

Ter hoogte van de nieuw te bouwen woningen is voor het huishoudelijk afvalwater langs de weg drukriolering aanwezig. Hierop zal de vuilwaterafvoer van de nieuwe woningen worden aangesloten. De maximaal te lozen hoeveelheid bedraagt 1 m³ per uur.

Uitlogende materialen

Bij de bouw van de woningen zal worden afgezien van het gebruik van uitlogende materialen zoals zink, koper of lood.

Overleg waterbeheerder

Aangezien de toename van de verharding minder is dan 2000 m², is vooroverleg met het Waterschap niet noodzakelijk.

⁹ Rapport Infiltratieonderzoek Hof 6 Meijel Peel en Maas, Aeres Milieu d.d. 17 mei 2013, projectnr. AM13059

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Hof 6 Meijel' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor).

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000). De bestemming 'Wonen' is weergegeven, alsmede dubbelbestemmingen en aanduidingen.

6.3 Toelichting op de regels

6.3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de bij het bestemmingsplan behorende planregels van een nadere toelichting voorzien. De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Deze zijn opgesteld op basis van de Wro en het Bro, het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De planregels geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is. Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan diverse flexibiliteitsregelingen opgenomen.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken. Deze hoofdstukindeling is opgebouwd conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Tevens is aansluiting gezocht bij de systema-

tiek van het op 5 februari 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.

6.2.3 Artikelsgewijze toelichting planregels

Hiernavolgend worden de planregels artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

Hoofdstuk	regel	toelichting
Inleidende regels	1. Begrippen	De in de planregels gebezigde begrippen worden hierin omschreven.
	2. Wijze van meten	Een omschrijving van de wijze waarop het meten dient plaats te vinden.
Bestemmingsregels	3. Wonen	Artikel 3 is de hoofdbestemming. Iedere bestemming is opgebouwd conform de richtlijnen uit de SVBP 2012 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarin een vaste opzet voor de bestemmingsregels is vastgelegd. Het betreft in dit bestemmingsplan uitsluitend één gedetailleerde bestemming. De opzet voor onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen: Bestemmingsomschrijving Bouwregels Specifieke gebruiksregels Afwijken van de gebruiksregels Wijzigingsbevoegdheid
	4. Waarde – Archeologie 2 5. Waarde – Archeologie 3	De artikelen 4 en 5 bevatten de dubbelbestemming Waarden. Deze waarden worden via een in de regels opgenomen 'aanlegvergunningstelsel' beschermd tegen ongewenste ingrepen.
Algemene regels	6. Antidubbelregel 7. Algemene bouwregels 8. Algemene gebruiksregels 9. Algemene aanduidingsregels 10. Algemene afwijkingsregels 11. Algemene wijzigingsregels (Art. 9)	De algemene bouwregels bevatten regels over ondergronds bouwen, over ondergeschikte bouwdelen en over bestaande afstanden en andere maten. De algemene gebruiksregels geven aan wat in ieder geval wordt verstaan onder strijdig gebruik. De algemene aanduidingsregels regelen de diverse zoneringen.

		In de algemene afwijkingsregels zijn algemene regels opgenomen in het geval het gaat om geringe afwijkingen. Ook geldt er een algemene ontheffing voor overschrijding van de maten met 10% voor zover dit niet elders in de planregels is voorzien. De algemene wijzigingsregels voorzien in geringe aanpassingen van bestemmingsgrenzen en in vormverandering van een bouwvlak, alsmede in een wijziging naar een recreatief bedrijf na beëindiging van het agrarisch bedrijf..
Overgangs- en slotregels	12. Overgangsrecht 13. Slotregel	Artikel 10 bevat de overgangsbepalingen met betrekking tot bebouwing respectievelijk het gebruik van gronden en bouwwerken. De slotregel in artikel 11 geeft de titel van de planregels aan.

7. UITVOERBAARHEID

In afdeling 6.4 van de Wro) zijn bepalingen omtrent de grondexploitatie opgenomen. Hierin is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

De bouw van een of meerdere woningen betreft de bouw van hoofdgebouwen en is daarmee aan te merken als een bouwplan in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening. Ten behoeve van het kostenverhaal in verband met de grondexploitatie zal met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst in het kader van de Wro worden afgesloten. Hierin worden tevens afspraken gemaakt over verhaal van eventuele tegemoetkomingen in planschade.

8. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

8.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Bij brief van 14 november 2013 heeft de provincie Limburg aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

8.2 Inspraak

Gezien de geringe ruimtelijke impact van het plan zal voor de bouw van de woningen geen inspraakprocedure worden opgestart.

8.3 Procedure

Algemeen

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, 6 weken na vaststelling;

- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzenprocedure

PM

