

Bestemmingsplan 'Startebos fase 3'

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp (NL.IMRO.1894.BPL0095.ON01)

Bestemmingsplan 'Startebos fase 3'

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp (NL.IMRO.1894.BPL0095.ON01)

Rapportnummer:	211x06681
Datum:	10 april 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer L. Kanters namens Kanters BV
Projectteam BRO:	Dhr. P. Maessen en mevr. G. Peeters
Concept:	1 november 2013
Ontwerp:	10 april 2015 / 28 april 2015
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Peel en Maas, Meijel, Startebos, fase 3
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van de 3 ^e fase van het woningbouwplan Startebos in Meijel

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

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan	5
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied en begrenzingen	7
1.4 Vigerend bestemmingsplan in plangebied	8
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	10
2.1 Ontstaansgeschiedenis	10
2.2 Bestaande situatie	12
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	14
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
3.1.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	16
3.1.5 Nationaal Waterplan	17
3.1.6 Duurzaam waterbeheer 21 ^e eeuw	18
3.1.7 Waterwet 2009	18
3.2 Provinciaal beleid	19
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	19
3.2.2 Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu	22
3.2.3 Provinciale woonvisie 2011-2015	23
3.3 Regionaal beleid	24
3.3.1 Woonvisie Regio Venlo 2011-2015	24
3.4 Gemeentelijk beleid Peel en Maas	25
3.4.1 Toekomst in beeld; perspectieven voor Peel en Maas	25
3.4.2 Woonvisie Plus 2011-2015	27
3.4.3 Archeologiebeleid Peel en Maas	33
3.4.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit	33
3.4.5 Evenementenvisie	34
3.4.6 Beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten en woonurgente groepen	34
3.4.7 Prostitutie en seksinrichtingen	35
3.4.9 Ontwerp Structuurvisie 'Kernen en bedrijventerreinen'	38
3.4.10 Denk je aan Meijel, toekomstbeeld' – Dorpsoverleg Meijel.	39

4. PLANBESCHRIJVING	40
4.1 Doelstellingen en uitgangspunten	40
4.2 Toekomstige situatie	42
5. RANDVOORWAARDEN/ RESULTATEN ONDERZOEKEN	46
5.1 Inleiding	46
5.2 Milieu	46
5.2.1 Geluid	46
5.2.2 Luchtkwaliteit	47
5.2.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit	48
5.2.4 Milieu-invloed bedrijvigheid	49
5.2.5 Externe veiligheid	50
5.3 Kabels en leidingen	53
5.4 Geurhinder en veehouderijen	53
5.5 Ecologie	54
5.6 Waterhuishouding	57
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	60
5.8 Verkeer en parkeren	64
6. JURIDISCHE ASPECTEN	67
6.1 Planstukken	67
6.2 Toelichting op de verbeelding	67
6.3 Toelichting op de regels	67
6.3.1 Inleidende regels	67
6.3.2 Bestemmingsregels	68
6.3.3 Algemene regels	70
6.3.4 Overgangs- en slotregels	70
7. UITVOERBAARHEID	71
7.1 Economische uitvoerbaarheid	71
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
8. OVERLEG EN INSPRAAK	73
8.1 Uitkomsten vooroverleg	73
8.2 Inspraak	73
9. PROCEDURE	74

SEPARATE BIJLAGEN:

1. Akoestisch onderzoek, K+ d.d. 30 augustus 2013, nr. M13 243.401
2. Natuurtoets Startebos fase 3, BRO d.d. 22 augustus 2013, nr. 211x06681
3. Aanvullende Archeologische inventarisatie recreatieoord Startebos, Meijel, SOB Research d.d. december 2003, nr. ISBN 90-5801-195-X
4. Actualisatie verkennend booronderzoek Startebos fase 3, Aeres Milieu Bv d.d. 24 maart 2014, nr. AM13212.sb
5. Verkennend bodemonderzoek Startebos fase 3, Aeres Milieu d.d. 29 augustus 2013, nr. AM 13212-1
6. Rapport Infiltratieonderzoek Startebos fase 3, Aeres Milieu d.d. 11 september 2013, nr. AM13212-1
7. Stedenbouwkundig ontwerp Startebos fase 3 Meijel, Kragten d.d. 20 februari 2015, projectnr. PMA026
8. Beeldkwaliteitplan Startebos fase 3 Meijel, Kragten d.d. 28 april 2015, projectgegevens PMA026, rapportnr. 15 002
9. Kragten, Waterbergingsopgave bestemmingsplan Startebos te Meijel (fase 3), 30 maart 2015, kenmerk PMA026.001
10. Companen, 'Woonbehoeftebepaling kern Meijel', projectnr. 7568.102 d.d. 11 februari 2015

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan

Op basis van in het verleden gemaakte afspraken c.q. gesloten overeenkomsten is op het terrein van de voormalige camping Startebos woningbouw gerealiseerd. Fase I van dit woningbouwplan is inmiddels afgerond en fase II is in ontwikkeling. Voor de ontwikkeling van fase 3 van het gebied dient een nieuw bestemmingsplan in procedure te worden gebracht. Onderhavige toelichting, met bijbehorende planregels en verbeelding, is hiertoe opgesteld.



Figuur 1. Luchtfoto omgeving Startebos met de begrenzing van het plangebied (rode lijn)

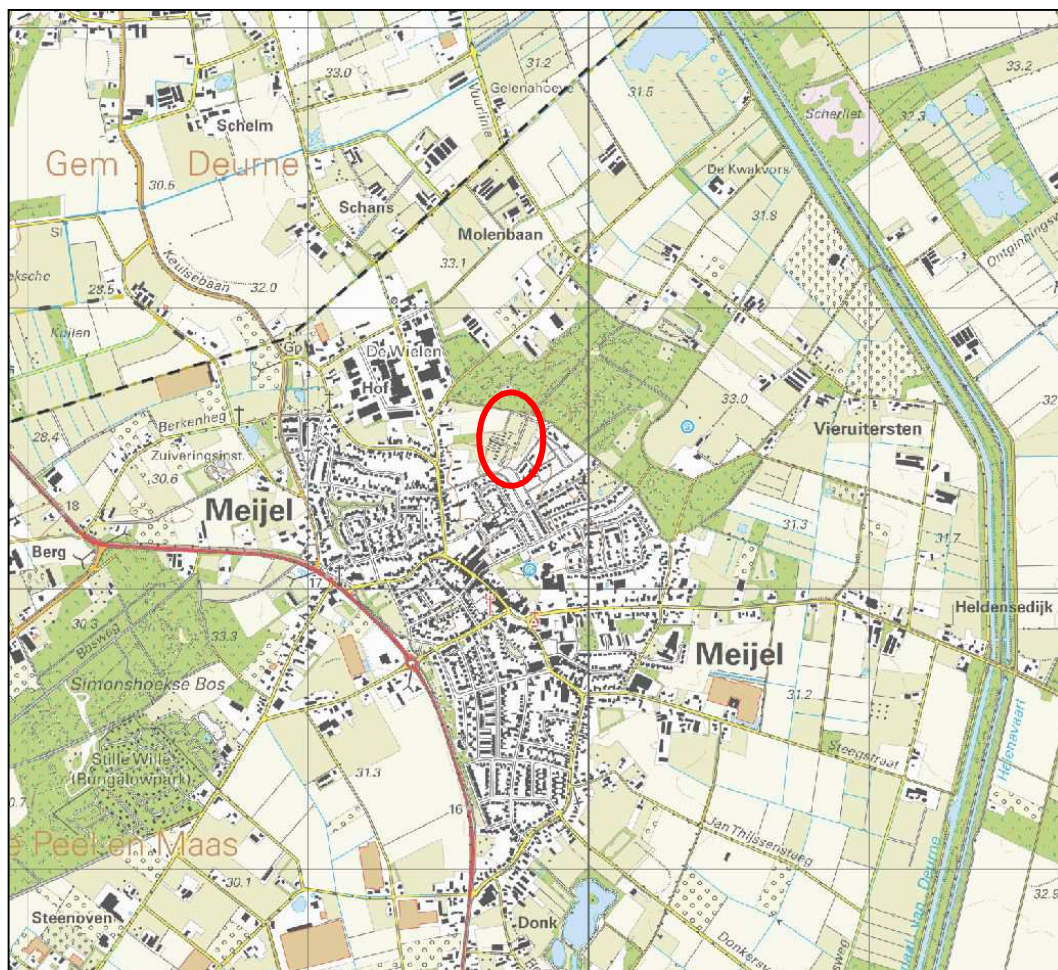
1.2 Doel

De belangrijkste algemene uitgangspunten welke gelden voor het nieuwe bestemmingsplan zijn:

- uniformiteit: aansluitend bij de planregels voor de woonkernen in de gemeente;
- digitaal raadpleegbaar: conform wettelijke eisen en gebruiksvriendelijk;

- flexibel: zo veel mogelijk vrijheid voor de ontwikkelende partij(en) en voor toekomstige eigenaren/bewoners, met zo min mogelijk procedures (vermijden van afwijkingen e.d.).

Het nieuwe bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan dat gefaseerd uitvoering geeft aan de behoefte aan woningbouw en de gemaakte afspraken daarover binnen het gebied Startebos fase 3 in de kern Meijel en daarbij zoveel mogelijk aansluit bij de nieuwe woonregeling voor de kernen van de gemeente Peel en Maas.



Figuur 2. Topografische kaart met in rood globale locatieaanduiding plangebied

Er wordt gestreefd naar een flexibel bestemmingsplan, waar zonder extra procedures functioneel en kwalitatief hoogwaardig ontwikkeld kan worden om zo soepel mogelijk te kunnen inspelen op marktonwikkelingen. Ten behoeve hiervan gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- de gemeente wil voorkomen dat binnen het plangebied een situatie ontstaat waarbij her en der verspreid in het gebied woningen worden gerealiseerd (door de gemeente aangeduid als 'gatenkaas');
- contractueel is afgesproken dat de eigenaar/ontwikkelaar in 2014 een start kan maken met de woningbouw in fase 3. Het voorziene aantal te bouwen woningen in fase 3 bedraagt minimaal 41 en maximaal 60 woningen.

Om invulling te geven aan de veranderende vraag is een bestemmingsplan nodig met de nodige flexibiliteit: een globaal eindplan, waarbij regels gelden die voorkomen dat een 'gatenkaas' ontstaat (zie eerste punt), maar wel met voldoende rechtszekerheid voor derden.

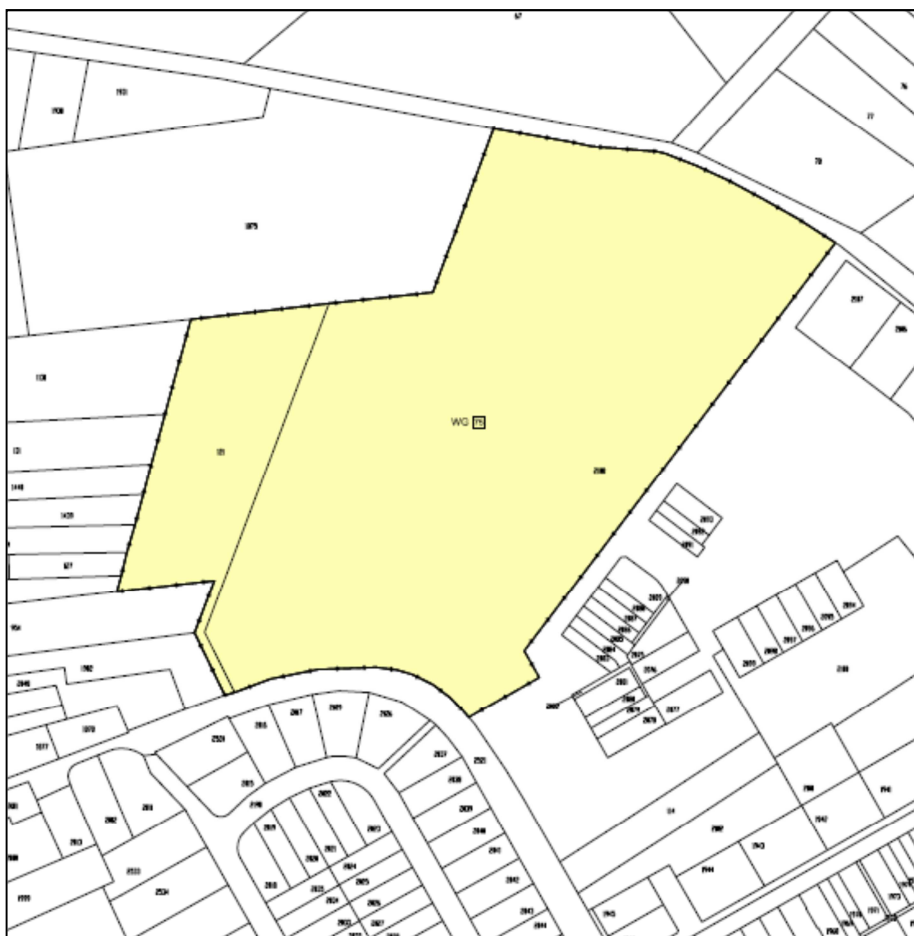
1.3 Plangebied en begrenzingen

Het plangebied is gelegen direct ten noordoosten van de kern Meijel op het voormalige recreatieterrein Startebos. Kanters Grondontwikkeling BV realiseert op het voormalige recreatieterrein in samenwerking met de gemeente Peel en Maas en Bouwbedrijf Meulen ongeveer tweehonderd woningen in 3 fasen.

Het plangebied grenst in oostelijke richting aan de in ontwikkeling zijnde fase II van het woningbouwplan Startebos in Meijel. In zuidelijke richting is de woonwijk Starteveld gelegen.

In westelijke richting bevindt zich de huidige, deels agrarische, afrondende woonbebouwing van de kern Meijel en in noordelijke richting is het bos- en natuurgebied Startebos gelegen.

Vanaf de noordzijde wordt het plangebied globaal begrensd door de zandweg Starteweg en het noordelijk hiervan gelegen bosgebied. De oostelijke plangrens wordt bepaald door de nieuwe woonbebouwing van fase 2 aan de weg Venakker. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de gronden gelegen ten noorden van de Startebosweg en de westelijke plangrens is bepaald door de bestaande perceelsgrenzen van de woningen en agrarische gronden aan de Molenbaan.



Figuur 3. Kaart begrenzing plangebied

1.4 Vigerend bestemmingsplan in plangebied

In het onderstaande schema is het voor het plangebied van toepassing zijnde vigerende bestemmingsplan opgenomen.

Dit bestemmingsplan komt met inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan voor deze locatie te vervallen.

Meijel	
Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling raad
Startebos ¹	31-01-2005

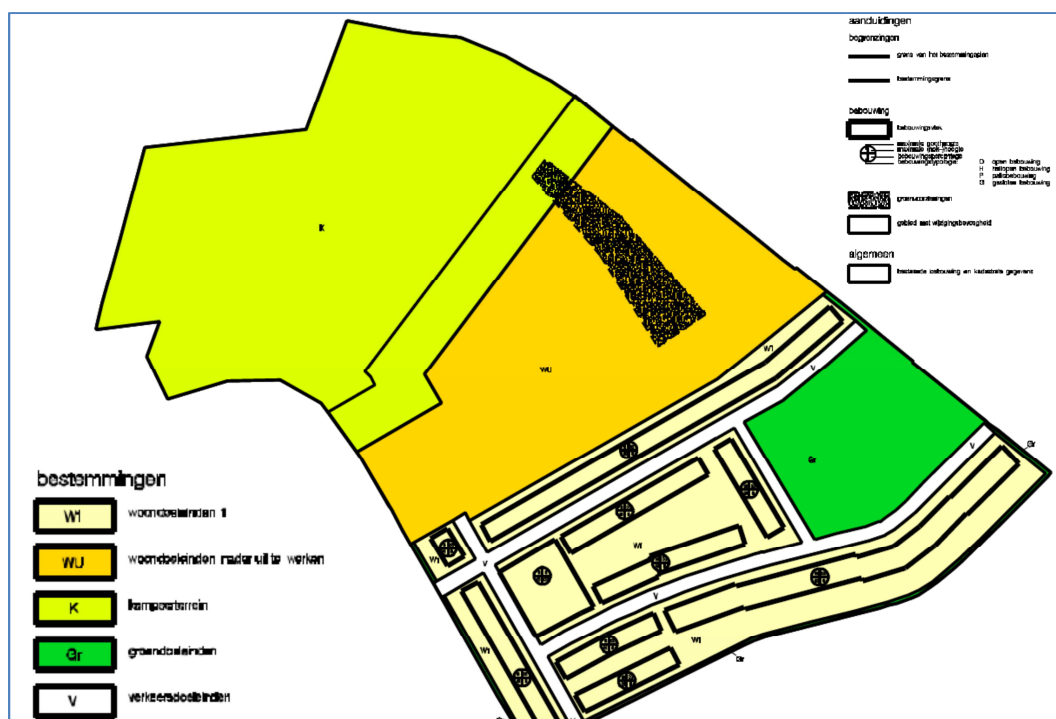
Overzicht vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Kampeerterrein'. Als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor kampeerterrein, verhardingen en groenvoorzie-

¹ Croonen Adviseurs, januari 2005

ningen. Er mogen geen nieuwe gebouwen, anders dan reeds bestonden ten tijden van de tervisielegging van het plan 'Startebos', worden gebouwd op deze gronden. In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een deel van de gronden met de bestemming 'Kampeerterrein' te wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden uit te werken WU'. Na uitwerking van die bestemming zouden op de gronden met die bestemming dan maximaal 60 woningen gebouwd kunnen worden. De strook waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt ligt echter buiten het onderhavige plangebied.

De gewenste ontwikkeling is dan ook niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Wel is in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan aangegeven dat het de bedoeling was om op termijn ook woningen te bouwen in fase 3, maar dat deze gronden niet voor woningbouw in het bestemmingsplan zijn opgenomen omdat –gelet op de toen geldende woningbouwrichtcijfers- deze gronden niet binnen de planperiode van 10 jaar bebouwd zouden worden.



Figuur 4: uitsnede bestemmingsplan 'Startebos'

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Meijel behoorde tot de voormalige éénkernige gemeente Meijel, met een hechte bebouwde kom en een open agrarisch en natuurrijk buitengebied. De naam Meijel is ontstaan uit het woord Medelo. Dit betekent weide en hooiland te midden van bossen op hoge zandgrond.

De oudste nederzettingen in Oost-Brabant en Noord-Limburg zijn de dorpen dicht langs de Maas geweest. Vanuit deze plaatsen trokken pioniers naar het westen. Hier en daar werd de grond ontgonnen totdat er op enige afstand van het oude dorp op een geschikt punt een nieuw dorp of gehucht ontstond. Vanuit de Meierij (gebied aan de Maas ten oosten van Den Bosch) trokken op deze wijze de boeren richting de Peel en werd een reeks dorpen gesticht op of vlakbij de Peelrandbreuk tussen de Peelhorst en de Centrale Slenk. Ook Meijel heeft zich ontwikkeld op deze oude bouwlanden en is ontstaan op enige zandheuvelds, die boven het veengebied uitkwamen: Bos en Kalis, Donk, Tom, Luttel Meijel.

Rond 1890 bestond Meijel grotendeels uit lintbebouwing. De belangrijkste linten waren de Molenstraat, Kalisstraat, Dorpsstraat, Kerkstraat, Schoolstraat, Steegstraat en Hoek. Langs deze linten heeft zich de eerste bebouwing ontwikkeld. Het centrum van Meijel bevond zich nabij de kruising Dorpsstraat - Kerkstraat - Schoolstraat. Hier stond ook de kerk. Meijel werd destijds omgeven door diverse open gebieden die tussen de wegen lagen. Ten noordoosten van het dorp bevond zich het Startebos.

In de loop van de 20e eeuw werd Meijel verder uitgebreid. Met name vanaf de Tweede Wereldoorlog heeft Meijel een versnelde ontwikkeling doorgemaakt. De provinciale weg N279 werd aangelegd. De Jan Truijensstraat werd de nieuwe entree van Meijel en ontwikkelde zich tot een 'nieuw lint'. De hoofdverkeersstructuur was vanaf toen meer oost-west gericht. De eerste woonuitbreiding heeft in de vijftiger jaren van de vorige eeuw plaatsgevonden in westelijke richting tussen de Jan Truijensstraat en de Kalisstraat.

De tweede woonuitbreiding betrof het gebied tussen de Kerkstraat, Schoolstraat, Steegstraat en Kapelkesweg. In dit gebied, Kerkveld genaamd, werd ook een wandelbos en schoolbebouwing opgenomen. De schoolbebouwing is inmiddels gesloopt en vervangen door woningen. De wijk Hagelkruisveld, gelegen tussen de Jan Truijensstraat, Schoolstraat, Hoek, Donk en Randweg, vormt het meest zuidelijke deel van de bebouwde kom. Dit is de eerste grote naoorlogse uitbreidingswijk van Meijel. Deze wijk verbond de kern Meijel met de buurtschap Donk. Het Startebos ontwikkelde zich tot recreatiegebied en camping Startebos ontstond. Daarnaast vond uitbreiding van het bos plaats.

Na 1980 breidde Meijel zich snel uit. De wijk Molenhaagveld, tussen de Molenstraat, Kalisstraat en Kalishoek, werd gebouwd. Ook werd het bedrijventerrein De Wielen aangelegd. Begin jaren negentig begon men met de aanleg van de wijk Starteveld, in de

oksel Molenstraat - Kurversweg. De tweede fase van Starteveld, tussen de Kurversweg en de Kerkstraat, volgde spoedig, eind jaren negentig van de vorige eeuw. De wijk Starteveld is inmiddels afgerond.

Uitbreidingswijk Startebos is gelegen aan de noordzijde van Meijel. De eerste fase met 76 woningen is reeds gerealiseerd, de 2^e fase is in aanbouw. Het resterende deel van het terrein betreft nog een kampeerterrein. Het plangebied grenst aan een oud bosgebied (Startebos).



Figuur 5. Historisch Meijel en omgeving 1837 - 1844

Op de topografische kaart van de situatie verkend in 1837-1844 is Meijel gekarakteriseerd als een 'dorp'. Duidelijk zichtbaar is de ligging op hoge percelen en in een overgangsgebied naar moerasgronden. Meijel bestond voornamelijk uit lintbebouwing aan de huidige Dorpstraat. In en rondom Meijel bevonden zich enkele 'dorpen' en 'gehuchten/buurten' waarbij aan de verschillende verbindingswegen diverse woningen waren gelegen.

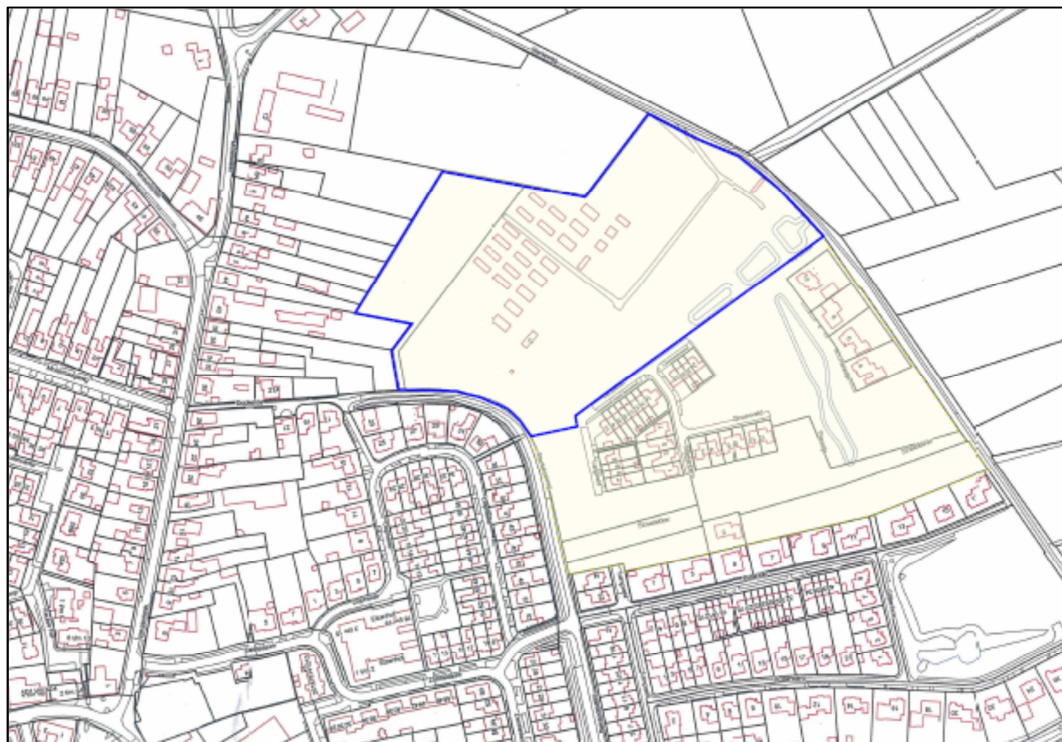
2.2 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het plangebied nog deels in gebruik als recreatieterrein en zijn er enkele stacaravans op het terrein gestald. Deze caravans zijn in gebruik als tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers. Daar waar geen caravans aanwezig zijn, is sprake van groenvoorzieningen in de vorm van grasvelden danwel braakliggend terrein. Er komen afwisselend open en gesloten ruimten voor. De randen van het plangebied, aan de west- en noordzijde zijn begroeid met bomen en markeren de overgang naar het buitengebied en het noordelijk gelegen bosgebied van het Startebos.

Direct in oostelijke richting is de woonbebouwing van Startebos fase 2 in aanbouw.



Figuur 6. Bestaande situatie plangebied en omgeving



Figuur 7. Terrein voormalige camping (lichtgeel ingekleurd) en begrenzing fase 3 (indicatief blauw omlijnd)

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

1. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
2. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
3. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het plangebied grenst aan de bebouwde kom en betreft de 3^e fase van het reeds in ontwikkeling zijnde woningbouwplan Startebos. In dat kader spelen er geen nationale belangen in het plangebied. In het plangebied is geen sprake van specifieke natuurlijke of cultuurhistorische waarden waarmee in de planvorming rekening gehouden moet worden.

Zoals elders uit deze toelichting blijkt, bestaan er verder ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt, zoals geluid en externe veiligheid, geen belemmeringen in het gebied. De nationale belangen zijn dan ook niet in het geding als gevolg van onderhavig nieuw bestemmingsplan.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op 1 oktober 2012 is onder andere het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. In artikel 3.1.6 is een nieuw lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden ('ladder duurzame verstedelijking'). Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden (trede 2) en als dat niet mogelijk is op andere locaties (trede 3), die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Trede 1:

Omdat bestaande visies niet meer actueel zijn en er nog geen nieuwe regionale woonvisie beschikbaar is, is ten behoeve van de ontwikkeling van een aantal woningbouwlocaties in de kern Meijel de rapportage woonbehoeftebepaling kern Meijel² opgesteld. In de rapportage, die als afzonderlijke bijlage bij deze toelichting raadpleegbaar is, is aan de hand van analyses bepaald wat een samenhangende woningmarkt(regio) voor de kern Meijel is. Geconcludeerd wordt dat de woningmarkt van Meijel het beste is te beschrijven als het cluster Deurne - Asten – Meijel. In de rapportage wordt de woningbehoefte binnen het genoemde woningmarktgebied weergegeven, alsmede de beschikbare plancapaciteit:

Geconcludeerd wordt dat er per saldo de komende 10 jaar behoefte is aan een toevoeging aan de woningvoorraad van de kern Meijel van circa 215 woningen:

- 125 woningen om tegemoet te komen aan de lokale behoefte;
- 50 woningen om instroom vanuit Brabant te faciliteren;
- 40 woningen ten behoeve van permanente vestiging van arbeidsmigranten.

De ontwikkeling voorziet daarmee in een actuele regionale behoefte.

² Companen, 'Woonbehoeftebepaling kern Meijel', projectnr. 7568.102 d.d. 9 maart 2015

Woningmarktregio	Woningbehoefte 2014-2024	Plancapaciteit totaal	Inbreiding		Uitbreiding	
			Hard	Zacht	Hard	Zacht
Meijel	215	Ca. 235 <i>Waarvan:</i> <i>Meijel-Oost</i> <i>Startebos</i> <i>Inbrei divers</i>	26	79 63 16	35 35	97 37 60
Deurne	1.170	1.030	685	275	50	10
Asten	925	1.035	65	195	150	625

Trede 2:

In voornoemde rapportage van Companen is nagegaan of en in welke mate de regionale behoefte voor de kern Meijel kan worden opgevangen in het bestaande stedelijk gebied van de woningmarktregio, zoals die uit stap 1 voortvloeit. Dat wil zeggen dat wordt uitgegaan van het woningmarktgebied Meijel – Deurne – Asten. Uit deze analyse blijkt dat er binnen de kern Meijel buiten de planlocaties Startebos, Meijel-Oost en Locatie Beckers, in het centrum van Meijel nog wel enkele locaties beschikbaar zijn die mogelijk zouden kunnen worden ontwikkeld tot woningbouw. Ontwikkeling van deze locaties is afhankelijk van eigendomsverhoudingen en financiële haalbaarheid. Daarnaast is het zeer wel mogelijk dat deze locaties worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van de omgeving door deze gronden bijvoorbeeld in te richten als openbaar groen of bijvoorbeeld voor parkeren. Aangezien planvorming voor deze locaties nog niet duidelijk is en ook voor een andere invulling gekozen zou kunnen worden, betreft dit derhalve zachte plancapaciteit.

De plancapaciteit in Deurne en Asten is afgestemd op eigen autonome behoefte, de gemeente Deurne schiet in kwantitatieve zin zelfs iets te kort in plancapaciteit versus woningbehoefte. De gemeente Deurne kan daarnaast weinig bieden in uitleglocaties, gebaseerd op de in het rapport beschreven plancapaciteit. Het accent ligt op woonmilieus in de inbreidings sfeer. De gemeente Asten daarentegen heeft plancapaciteit beschikbaar die overwegend in de uitbreidings sfeer ligt. Daarvan is echter het overgrote deel te kenmerken als zachte capaciteit.

Voor de plancapaciteit in de uitbreidingslocaties van Meijel, zoals hiervoor beschreven en passend binnen de kwantitatieve behoefte, betekent dit dat ze een waardevolle rol vervullen in kwantitatieve en kwalitatieve zin binnen het beschouwde woningmarktgebied. Het aanbod op uitleglocaties lijkt het komend decennium in de gemeenten Deurne en Asten niet echt ruim te worden. Meijel-Oost en Startebos vormen een aanvulling hierop. Daarnaast blijft naar verwachting sprake van het actuele feit dat Meijel in prijs/kwaliteit-verhouding erg aantrekkelijk is in relatie tot Deurne en Asten. Hiermee zijn de plannen Meijel-Oost en Startebos in staat om huishoudens uit het totale marktgebied te faciliteren.

Conclusie is derhalve dat de ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden.

Trede 3:

Nu is gemotiveerd dat realisering van de beoogde ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied geen reële optie is dient te worden gemotiveerd dat sprake is van een locatie buiten bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld. In paragraaf 5.8 wordt aangegeven dat de kern Meijel en het woongebied Startebos fase 3 op een goede manier ontsloten zijn. Met openbaar vervoer is de kern Meijel bereikbaar via buslijn 61 (Weert-Venlo) en buslijn 75 (Meijel-Roermond). Het plangebied is te voet goed bereikbaar vanaf de bushaltes op deze lijnen.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het 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.

3.1.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro 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 Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Als gevolg van de gewijzigde regelgeving beslaat het radarverstoringgebied 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 radarverstoringsgebied.

3.1.5 Nationaal Waterplan

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op 12 december 2014 heeft de Minister van I&M aan de Tweede Kamer het Ontwerp Nationaal Waterplan 2016-2021 (hierna NWP2) aangeboden. Dit plan vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 inclusief alle tussentijdse wijzigingen. Het ontwerp is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording.

Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met het NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij wordt gestreefd naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

De inspraakperiode voor het ontwerp NWP2 loopt conform de Waterwet van 23 december 2014 tot en met 22 juni 2015. Het definitieve plan zal voor 22 december 2015 worden vastgesteld.

Afweging Nationaal Waterplan

Zoals blijkt uit de navolgende paragrafen, alsmede paragraaf 5.6 van deze toelichting, zijn er geen specifieke wateraspecten in het geding in het plangebied. Als uitgangspunt

voor de nieuwbouw geldt dat het hemelwater geïnfiltreerd dient te worden in de bodem op het perceel zelf (danwel met behulp van een gezamenlijke wijkvoorziening). Op deze wijze wordt een duurzaam waterbeheer in het bebouwde gebied nagestreefd.

3.1.6 Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk wordt afgevoerd, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Afweging duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

Zoals in paragraaf 3.1.3 reeds is aangegeven, wordt bij nieuwe ontwikkelingen als uitgangspunt gehanteerd dat het hemelwater geïnfiltreerd dient te worden in de bodem op het perceel zelf. Op deze wijze wordt een duurzaam waterbeheer in het bebouwde gebied nagestreefd en wordt derhalve aangesloten bij de uitgangspunten van het duurzaam waterbeheer in de 21^e eeuw.

3.1.7 Waterwet 2009

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet is een achttal wetten samengevoegd tot één wet. Het Waterbesluit is de uitwerking bij algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.

Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het voormalige Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr).

Afweging Waterwet 2009

Uit de kaarten behorende bij de Beleidslijn grote rivieren, blijkt dat het plangebied geheel gelegen is buiten het deel van de Maas waarop het 'Waterstaatkundig beheer' van toepassing is. Ook maken de gronden geen deel uit van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken. Binnen deze gebieden gelden geen beperkingen ten aanzien van gebruik en bebouwing in het rivierbed van de Maas. Op grond van de Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling is er derhalve geen sprake van vergunningplichtige activiteiten. Deze regelgeving vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg als onderdeel van een integrale omgevingsvisie het POL 2014 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld.

In dit op 16 januari 2015 in werking getreden POL is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- stedelijk centrum,
- bedrijventerrein,
- overig bebouwd gebied

In het landelijk gebied gaat het om de zones:

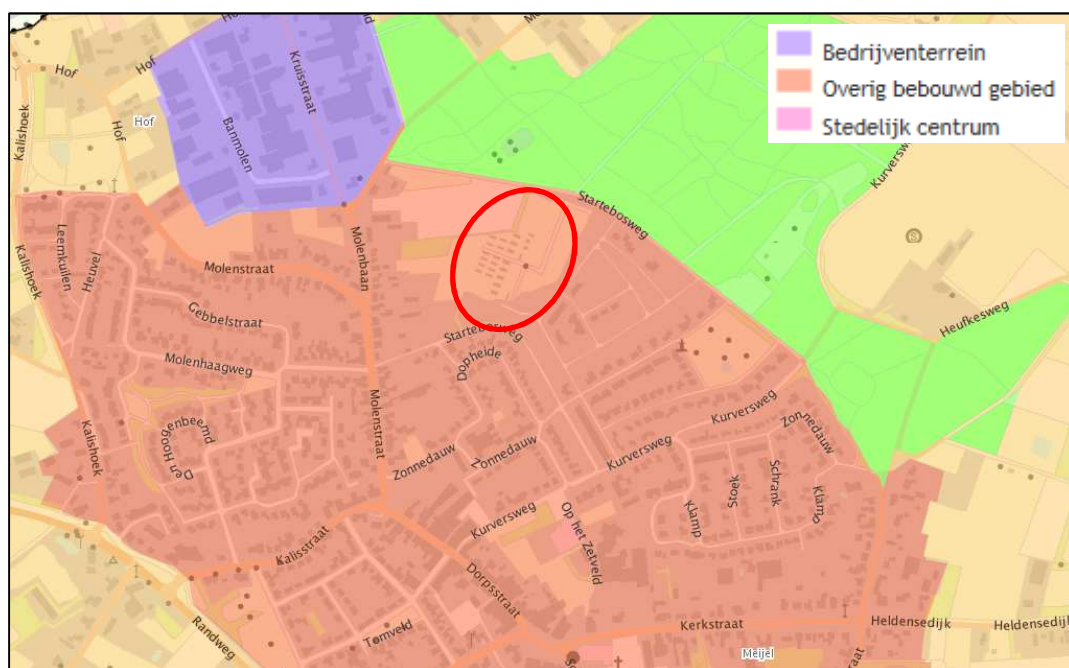
- Goudgroene natuurzone,
- Zilvergroene natuurzone,
- Bronsgroene landschapszone en
- buitengebied

Volgens de diverse POL kaarten is het besluitgebied gelegen binnen overig bebouwd gebied.

Overig bebouwd gebied betreft gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent ligt in dit gebied op:

- bereikbaarheid;
- balans tussen voorzieningen en detailhandel;
- facilitering van stedelijk groen en watersysteem;

- balans en transformatie suburbaan woon- en werkmilieu;
- kwaliteit van de leefomgeving.



Figuur 8. Uitsnede uit POL-kaart Integrale zonering Limburg met aanduiding ligging plangebied (rode lijn)

POL 2014 stelt kwaliteit centraal. Dit betekent dat zorgvuldig moet worden omgaan met de voorraden: de ruimte (steden en dorpen, natuur, landschap), de voorzieningen (gebouwde omgeving, infrastructuur, vervoerssystemen), de natuurlijke hulpbronnen, de milieuruimte en de ondergrond.

Dit wordt vertaald in een aantal principes, die als uitgangspunt gelden bij het maken van keuzes. Voor het onderhavige plan zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Als dat in uitzonderingsgevallen niet kan, dan toch zoveel mogelijk aansluitend daaraan én met een stevige tegenprestatie voor het verlies aan omgevingskwaliteiten (zie Limburgs kwaliteitsmenu). Met dit principe in combinatie met het dynamisch voorraadbeheer, wordt invulling gegeven aan het principe van duurzame verstedelijking.
- Goed gebruik maken van reeds bestaande voorzieningen (benutten bestaande voorraad, optimaal benutten wegen door verkeer- en vervoersmanagement, meervoudig ruimtegebruik e.d.).
- Gebruik maken van de kansen die het watersysteem biedt en rekening houden met en zich aanpassen aan het watersysteem (klimaatadaptatie).
- Nieuwe stedelijke functies die veel woon-werkverkeer of bezoekersstromen oproepen dienen goed aangesloten te zijn op het OV-systeem.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk leegstaande cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen benutten. Er moet gekeken worden of er een leegstaand rijks-

monument, gemeentelijk monument, beschermd stads- of dorpsgezicht of ander leegstaand gebouw (in die volgorde) geschikt (te maken) is om deze functie te huisvesten.

- Principes voor het zorgvuldig gebruik van de ondergrond.
- Inzet op energiebesparing en op een zo groot mogelijk aandeel vernieuwbare energiebronnen. Beter benutten van grondstoffen door er efficiënter mee om te springen en het benutten van afval- en reststromen en uiteindelijk realiseren van gesloten kringlopen.

Afweging POL 2014.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een bestaand woongebied aan de rand van de kern Meijel en daarmee in een passende afronding van die kern ten opzichte van het buitengebied. De uitbreiding vindt plaats binnen als zodanig aangewezen bebouwd gebied. Er zijn geen cultuurhistorisch- en/of beeldbepalende gebouwen gelegen binnen het plangebied. Bij de bouw van de woningen wordt het uitgangspunt van duurzaam bouwen zoveel mogelijk toegepast. Daarmee past de beoogde ontwikkeling binnen de doelstellingen van het POL 2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld en in werking getreden.

De voorheen geldende Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Omgevingsverordening is opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de verordeningen Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) opgenomen. Hiermee zijn alle verordeningen die betrekking hebben op het omgevingsbeleid ondergebracht in één document. Tenslotte is van de gelegenheid gebruik gemaakt om diverse technische aanpassingen en verbeteringen in de overige onderdelen aan te brengen.

Het hoofdstuk Ruimte heeft twee kenmerkende verschillen met de andere onderdelen van de verordening. In de eerste plaats bevat het hoofdstuk geen gedragsvoorschriften die gelden voor iedereen, maar uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Elders in de Omgevingsverordening wordt zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze methodiek, maar het hoofdstuk Ruimte kent geen andere bepalingen dan opdrachten aan gemeentebesturen, die door de besturen in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en bepaalde omgevingsvergunningen.

gen. Het tweede verschil met de overige onderdelen van de Omgevingsverordening is dat de Wet ruimtelijke ordening slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt om ontheffing te verlenen van een bepaling uit het hoofdstuk Ruimte. De consequentie daarvan is dat in de Omgevingsverordening nu twee ontheffingsregelingen voorkomen, met verschillende procedures.

De Omgevingsverordening bevat regels over diverse onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden. Het besluitgebied is niet gelegen binnen een van de in de Omgevingsverordening 2014 aangeduide beschermingsgebieden.

Op grond van artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 houdt een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking). Tevens dienen de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen te worden onderzocht. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan beide aspecten.

Voor wat betreft de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2.. Op de mogelijkheid van herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen is reeds ingegaan in paragraaf 3.2.1.

3.2.2 Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

In januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgesteld. Doel van het LKM is om ontwikkelingen in het buitengebied die een inbreuk op de waarden van het buitengebied betekenen te compenseren met een kwaliteitsverbetering die ten goede komt aan hetzelfde buitengebied, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied wordt verhoogd.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is overgedragen aan de gemeenten. De Provincie gaat er vanuit dat gemeenten zelf invulling geven aan dit kwaliteitsbeleid (waaronder de handhaving). De Provincie faciliteert de gemeenten hierbij. Een goede invulling van het Limburgs Kwaliteitsmenu is immers mede een provinciaal belang. De Provincie gaat in overleg met de gemeenten ervoor zorgen dat:

- Over de inzet van het LKM (als onderdeel van een bredere aanpak om ruimtelijke kwaliteit te bevorderen) in de regionale uitwerkingen per thema nadere afspraken hierover worden gemaakt.
- Voor de hoogte van de tegenprestatie minimale drempelbedragen worden gehanteerd.
- Stapeling met andere compensatieregelingen of regelingen met een vergelijkbaar karakter zoveel mogelijk wordt voorkomen.

- Dat de inzet van het instrument LKM wordt gemonitord.

Met het nieuwe POL 2014 is het plangebied niet meer (deels) gelegen in het buitengebied, maar volledig binnen (overig) bebouwd gebied. Het LKM is daardoor niet meer van toepassing op dit plan.

Het plangebied zal wel landschappelijk op een goede manier worden ingepast en er zullen voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater (infiltratie of retentie). In paragraaf 5.6 wordt aangegeven welke voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het stedenbouwkundig plan en de inpassing hiervan.

3.2.3 Provinciale woonvisie 2011-2015

Op 1 februari 2011 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren.

Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormden de demografische ontwikkelingen in de provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

Lange termijn visie

De provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt en leefomgeving te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn.

Korte termijn visie

Op de kortere termijn wordt gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De provincie constateert dat de bestaande woningvoorraad mede gezien de demografische ontwikkelingen voor een deel niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

Regio Noord- en Midden-Limburg

In de regio Noord- en Midden-Limburg heeft het inwonertal zijn piek bereikt en gaat regionaal 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. Voor de regio Noord- en Midden-Limburg wordt er van uitgegaan dat tussen 2010 en 2030 de woningvoorraad nog met circa 8.000 woningen zal toenemen. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing. 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 transitieopgave van de plattelandskernen. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-benadering.

Afweging Provinciale woonvisie 2011-2015

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan een vigerende wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van fase 3 van het plan Startebos. Deze uitbreidingslocatie is gelegen direct grenzend aan de contour en vormt een logische afronding van de reeds in aanbouw zijnde woonwijk Startebos.

Inzake de verdere afweging en onderbouwing van het gewenste woningbouwprogramma in Meijel en specifiek onderhavige uitbreidingslocatie wordt verwezen naar paragraaf 3.4.9.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Op 25 januari 2011 heeft de raad 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 woningbouwprogramma vast. Deze woonvisie biedt de grondslag voor regionale afstemming en samenwerking.

Anders dan voorgaande regionale woonvisies, is de regionale samenwerking niet vrijblijvend. De kaders worden in regionaal verband door de gemeenteraden vastgesteld. De regiogemeenten kunnen en zullen elkaar dan ook aanspreken op het geen is afgesproken in het belang van de complete regio.

De belangrijkste opgaven voor de regio zijn:

- 1. Bestaande woningvoorraad: aanpassing en verduurzaming*
- 2. Nieuwbouw die iets toevoegt*

3. *Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt*
4. *Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit*
5. *Duurzame kwaliteit is leidend*

Naast de beleidsmatige woonopgaven is ook gedefinieerd wat de kaders voor woningbouw zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Voor de gemeente Peel en Maas is in de regionale woonvisie de volgende quickscan opgesteld:

- Komende jaren willen de jongere huishoudens in gemeente Peel en Maas doorgroeien naar een ruimere eengezinskoopwoning. In geval 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 koop appartementen 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 nieuwbouwontwikkeling van dit segment.
- Gemeente Peel en Maas heeft geen herstructureringsplannen op stapel staan.

Afweging Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt deels invulling gegeven aan een vigerende wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van fase 3 van het plan Startebos. Inzake de verdere afweging en onderbouwing van het gewenste woningbouwprogramma in Meijel en specifiek onderhavige uitbreidingslocatie wordt verwezen naar paragraaf 3.4.2.

3.4 Gemeentelijk beleid Peel en Maas

3.4.1 Toekomst in beeld; perspectieven voor Peel en Maas

In het kader van de fusie van de gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel, is op 17 september 2008 de gezamenlijke perspectievennota 'Toekomst in beeld, perspectieven voor Peel en Maas' vastgesteld.

In deze nota wordt aangegeven dat Peel en Maas een bepalende economische speler is, 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.

In de perspectievennota worden drie principes genoemd die richting geven aan de ontwikkeling van Peel en Maas en tevens de strategische kaders voor beleid vormen: diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing.

De kwaliteit waarmee deze kaders voor beleid worden ingevuld en de combinatie van zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid geven Peel en Maas 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.

De perspectievennota bouwt voort op de kaders die zijn gesteld door de gezamenlijke gemeenteraden in het Herindelingsontwerp en het Plan van Aanpak. De nota bevestigt deze keuzes en kleurt ze verder in. Daarmee ontstaat een robuust ontwikkelperspectief met de volgende strategische uitgangspunten:

- combineren en afwegen van verschillende belangen in ruimtelijke vormgeving op een slimme manier. Benutten van het principe van 'Cradle to Cradle' voor een hoogwaardige ontwikkeling;
- ontwikkelen van woningbouw en toeristische activiteiten zoveel mogelijk in lijn met de vriendelijke sfeer van de dorpen en het land. Deze laten aansluiten bij doelgroepen en enerzijds richten op demografische ontwikkeling en anderzijds richten op de sociaal-culturele ambities en een leidinggevende economische ontwikkeling binnen de TTR ZON en Greenport Venlo.

Het kader voor het ruimtelijk beleid is als volgt:

Diversiteit	• Kwaliteit is leidend, ruimte voor nieuwe ontwikkelingen gaat samen met versterking van omgevingskwaliteit. Instrumenten zijn meervoudig ruimtegebruik, herstructurering en saldering; • Er is een flexibel woningbouwbeleid met verscheidenheid in woonmilieus als uitgangspunt.
Duurzaamheid	• Een evenwichtige bevolkingsopbouw is uitgangspunt voor beleid. Gerichte maatregelen spelen in op demografische ontwikkelingen: - Betaalbare woningen voor starters en (terugkerende) jongeren en jonge gezinnen; - Levensloopbestendige woningen met name voor senioren, met vormen van zorg en welzijn; - Nieuwbouw en herstructurering zorgen voor een kwaliteitsim-

	puls; - Ruime woningen voor nieuwe burgers die de ruimte, rust en geborgenheid van Peel en Maas zoeken. • Versterking woon- en leefkwaliteit door toepassing van duurzaam bouwen en duurzame energie (warmte-koude opslag en zonne-energie).
Zelfsturing	• Burgers voeren de regie over hun dagelijkse leefomgeving. De gemeente faciliteert hen daarbij. De gemeenteraad waarborgt belangen die de kern overstijgen, zoals het woningbouwprogramma en een snelle en veilige verkeersontsluiting; • Ruimtelijke plannen bieden ruimte om maatschappelijke dynamiek te kunnen accommoderen.

Kader ruimtelijk beleid

Afweging Perspectievennota 'Toekomst in beeld, perspectieven voor Peel en Maas'

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de woonbehoefte in Meijel (zie ook paragraaf 3.4.9). Hiermee kan voldaan worden aan de woongerelateerde thema's uit het hiervoor genoemde kader.

3.4.2 Woonvisie Plus 2011-2015

De Woonvisie, vastgesteld door de raad op 25 januari 2011, geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de ontwikkeling van de woningvoorraad en de diensten op het gebied van welzijn en zorg daaromheen. De gemeente Peel en Maas heeft de ambitie de positie als aantrekkelijke woongemeente voor eenieder te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als om een perspectief op het wonen van de elf dorpen.

Uit de Woonvisie zijn de volgende actiepunten van belang voor in het kader van nieuwbouw in de gemeente:

- rechtstreeks 10% nieuwbouw realiseren van woningen voor starters die in beginsel duurzaam beschikbaar zijn en blijven voor starters;
- gedifferentieerde nieuwbouw naar prijs en kwaliteit voor verschillende typen doorstromers;
- een op doorstroming gericht bouwprogramma realiseren om de dynamiek binnen de woningmarkt te stimuleren;
- mogelijk maken van tijdelijke mantelzorg: via afwijking regelen in bestemmingsplan;
- gemeente stelt criteria op voor duurzame stedenbouwkundige opzet en verkaveling van nieuwe locaties.

Het basisprogramma voor de gemeente volgens de woonvisie resulteert in netto ruim 1.400 woningen. Inclusief de door de gemeente gestelde ambitie komt het woningbouw-

programma uit op 1.865 woningen. Om dit aantal te kunnen realiseren is een overcapaciteit van 30% te motiveren. Dit komt dan neer op een noodzakelijk woningbouwprogramma van 2.425 woningen. Op het moment van de vaststelling van de woonvisie bedroeg het woningbouwprogramma nog 2.750 woningen. Als actiepunt is in de woonvisie dan ook gesteld dat de gemeente de plancapaciteit moet inperken tot een aantal van ca. 2.200 woningen voor de komende 10 jaar. Dit betekent dat per kern wordt aangegeven op welke locaties wel wordt ontwikkeld en welke locaties niet (meer) in ontwikkeling worden genomen. Dit om de plancapaciteit tot redelijke proporties terug te dringen en de kans op succes van de geprioriteerde locaties voor woningbouw te verhogen. De kernenveloppen geven daarvoor suggesties.

Ter uitvoering daarvan zijn op het niveau van Peel en Maas inmiddels een aantal toekomstige gemeentelijke woningbouwplannen geschrapt dan wel ingeperkt, waardoor het woningbouwprogramma inmiddels naar beneden is bijgesteld tot het gewenste aantal van tussen de 2100 en 2200 woningen.

Kernenvelophe Meijel

Meijel is in de woonvisie aangemerkt als een leefdorp. Dat betekent volgens de woonvisie dat de woningbouw zich, naast opvang van de eigen behoefte, ook richt op de specifiek aangegeven ambities in de woningbouw. Daarbij kunnen o.a. worden genoemd de bouw van extra woningen voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten en dan met name voor degenen die overwegen om zich permanent te willen vestigen, dan wel de keuze al hebben gemaakt om zich permanent te willen vestigen. Voor deze doelgroep is gemeentebreed een aantal van 150 extra woningen opgenomen in de woonvisie als deel van de gestelde ambitie. Daarnaast wordt ook gedacht aan bijzondere woonmilieus met een (boven)regionale aantrekkingskracht.

De woonbehoefte in Meijel tot 1/1/2020 bedraagt 200 woningen. Rekening houdend met extra instroom vanuit Brabant wordt een extra plancapaciteit van circa 100 woningen ingezet in de periode 2010-2020.

De kern Meijel kent een zeer omvangrijke planvoorraad van circa 530 woningen, gerelateerd aan de eigen woningbehoefte van ruim 200 woningen. Zowel in de inbreidings- als in de uitbreidingssfeer is sprake van een ruime capaciteit. Rekening houdend met een instroom vanuit Brabant, zoals die in het verleden heeft plaatsgevonden, mag het aantal voor eigen behoefte opgeplust worden tot circa 300 woningen. Dan nog kampt deze kern met een te grote plancapaciteit. Eerdere onderzoeken (onderzoek van Companen in opdracht van de voormalige gemeente Meijel) gingen uit van een extra instroom van 150 woningen in 10 jaar. Vanwege de huidige economische en marktomstandigheden is dit aantal bij de vaststelling van de woonvisie teruggebracht naar 100 woningen in 10 jaar. Het college gaat in overleg met betrokken partijen op basis van ruimtelijke, financiële en volkshuisvestelijke argumenten bezien hoe er een betere balans kan worden gevonden tussen de vraag en het aanbod/plancapaciteit. Dit overleg heeft geresulteerd in tussen partijen gemaakte afspraken in het Masterplan.

Afweging Woonvisie Plus 2011-2015

Voor de uitwerking en uitvoering van potentiële bouwlocaties streeft Meijel zoveel mogelijk naar een integrale planontwikkeling. Dat wil zeggen dat locaties in onderlinge samenhang tot realisatie worden gebracht, leidend tot duurzame en haalbare ontwikkelingslocaties.

In 2013 is op initiatief van Focus Vastgoed en KanTERS Grondontwikkeling in samenwerking met de gemeente Peel en Maas en het Dorpsoverleg Meijel een update gemaakt van de mogelijke woningbouwontwikkelingen in het komende decennium en wordt een perspectief gegeven voor de jaren daarna. In dit masterplan is de gemeente in overleg met de betrokken marktpartijen een regeling voor de voorziene nieuwe woningen in Startebos fase 3 overeengekomen. Deze regeling is vertaald in onderhavig bestemmingsplan.

Voor Startebos geldt dat fase 1 inmiddels is afgerond. Fase 2, dat een vigerend plan is, is in uitvoering en heeft nog een restcapaciteit van ca. 35 woningen³. In de komende jaren is de uitwerking van fase 3 aan de orde met een capaciteit van circa 60 woningen. De oorspronkelijk geplande afronding van fase 4 van Startebos zal –in het kader van de reductie van het aantal woningbouwplannen- niet meer in ontwikkeling worden genomen.

In de kern Meijel blijft de komende jaren ruimte voor een aantal nieuwe inbreidingsplannen. Zoals eerder reeds aangegeven is het de vraag of en zo ja wanneer deze locaties tot ontwikkeling komen. Het betreft 'zachte plancapaciteit' en het is niet ondenkbaar dat voor sommige locaties wordt gekozen voor een andere invulling dan woningbouw. Door te monitoren blijft een goed beeld beschikbaar waardoor bijsturingen in de loop der tijd mogelijk blijven.

Bouwopgave, kwantitatief

Meijel onderscheidt zich van andere kerkdorpen in de gemeente Peel en Maas door een belangrijke instroom vanuit Noord-Brabant. De natuurlijke woningbehoefte voor eigen bewoners wordt in de periode 2014 t/m 2024 vastgesteld op 125 woningen. De behoefte vanuit Noord-Brabant, inclusief arbeidsmigranten die eerder berekend was op 150 woningen is, gezien de huidige economische situatie, teruggebracht tot 90 woningen over een periode van 10 jaar. Daarmee komt de totale geprognosticeerde woningbehoefte voor Meijel over een periode van 10 jaar uit op 215.

In het hiervoor genoemde aantal van 90 woningen zijn 40 woningen opgenomen om arbeidsmigranten te huisvesten. Volgens gemeentelijke beleidskaders zijn arbeidsmigranten nodig om de economie in stand te houden, gezien de ontgroening en de vergrijzing van de bevolking. Op grond daarvan is de gemeente van mening dat arbeidsmigranten

³ Per ultimo maart 2015 zijn er 47 van 78 kavels gerealiseerd/verkocht. Daarna resteren er nog 31 kavels. Met 3 kandidaat kopers lopen momenteel gesprekken over verkoop. Twee projecten van 4 kavels zijn in de verkoop bij makelaars. Dit betekent dat er uiteindelijk nog een restcapaciteit is van 20 kavels.

gefaciliteerd moeten worden en daar hoort ook goede kwalitatieve huisvesting bij. Daarnaast staat in het gemeentelijk beleid dat tijdelijke arbeidskrachten maximaal 6 maanden mogen verblijven in een short-stay accommodatie. Na verloop van deze termijn moeten ze doorstromen naar reguliere woningbouw. Probleem is echter dat de druk op de huurwoningenmarkt zodanig is, dat er geen huisvesting beschikbaar is. Ook in de bestaande particuliere voorraad is er geen of nauwelijks geschikte woonruimte beschikbaar. Reden waarom in het beleid is gesteld dat de gemeente (ook in Meijel) dringend behoefte heeft aan woonconcepten voor tijdelijke arbeidskrachten in combinatie met overige woonurgente groepen, zoals jongeren, gescheiden mannen of vrouwen, etc. reden waarom de gemeente Peel en Maas wil inzetten op realisering van dergelijke woonconcepten. In het gemeentelijk beleid wordt de huisvesting gezien als een regionale opgave op grond waarvan de gemeente niet uitsluitend tijdelijke arbeidskrachten wil huisvesten die in Peel en Maas werken, maar ook daarbuiten. Op grond van dat beleid is een aanvullend aantal woningen voor huisvesting van arbeidsmigranten te motiveren.

Wordt uitgegaan van de realisering van het plan voor de Locatie Beckers met 63 woningen, Meijel-Oost fase 1 met 37 woningen en Startebos (restand fase 2 met 35 woningen en fase 3 met 60 woningen), is een reservering van 195 van de 215 woningen nodig om tegemoet te komen aan de te verwachten uitbreiding van de woningvoorraad voor de periode 2014 – 2024. Binnen de aangegeven woningbehoefte is dan tevens nog ruimte voor de eventuele ontwikkeling van de zogenaamde ‘zachte plancapaciteit’ binnen de kern.

Bouwopgave, kwalitatief

Belangrijker vaak nog dan de aantallen is de aangeboden kwaliteit van woningen. De echte opdracht is de voorziene woningbehoefte in de komende tien jaren ook zodanig vorm te geven dat zoveel mogelijk mensen zich thuis voelen en in de voor hen meest adequate woning gehuisvest zijn. Zoals de provincie in haar provinciale woonvisie stelt is het van belang om de ‘juiste woning van de juiste kwaliteit op de juiste plaats te bouwen’. Dat dit maar ten dele bereikbaar is, moge duidelijk zijn. Niettemin is het de opgave voor de gemeente en de ontwikkelende partijen een zodanige differentiatie aan woningen te leveren, waardoor een belangrijke bijdrage geleverd kan worden aan een goede kwalitatieve invulling van de woningbehoefte. Juist omdat vanwege vaak exogene factoren de woningbehoefte zowel in kwantitatieve zin, als in kwalitatieve zin moeilijk voorspelbaar is, vraagt dit om een flexibele aanpak, waardoor op een soepele wijze kan worden ingespeeld op een zich wijzigend vraagpatroon. Qua verdeling wordt door de gemeente in haar woonvisie uitgegaan van 10% starterswoningen, 50% woningen voor doorstromers (levensloopbestendig) en 40% woningen voor ouderen en zorgvragers met een levensloopbestendige karakter.

Deze differentiatie zal startpunt zijn van de programmering maar moet kunnen worden bijgesteld naar gelang de concrete woningvraag van inwoners van Meijel en daarbuiten.

Flexibiliteit van de vraag

Zoals eerder aangegeven kan de vraag naar woningen grillig zijn. Dat betekent dat voorkomen moet worden dat (te) lange procedures nodig zijn om planuitvoering mogelijk te maken. In de juridische context moet derhalve gezocht worden naar samenwerkingsmodellen en planfiguren, waarin veel ruimte is om op de veranderende vraag in te spelen. Het globale eindplan is daarbij de voor de hand liggende oplossing. Simpel gezegd wordt dan in de bestemmingsplannen gekozen voor een eenvoudig raamwerk en een set van spelregels waarin zowel de ontwikkelaar ruimte heeft maximaal in te spelen op de (veranderende) vraag naar woningen, maar waar ook de particuliere bouwer ruimte krijgt om het gebied weloverwogen in te richten. Vooraf wordt alleen het hoognodige vastgelegd. De spelregels zijn er om de kwaliteit te borgen en het algemeen belang te garanderen en voor het overige bieden de bestemmingsplannen een maximale vrijheid aan degene die Meijel wil mee-ontwikkelen.

Voor Startebos fase 3, is onderhavig bestemmingsplan de vertaling van een dergelijk globaal eindplan.

Programma

Juist om de diverse woningbouwprojecten zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen en complementair naar elkaar toe te maken is een nader inzicht in de woningbouwprogrammering van belang. In de eerdergenoemde rapportage van Companen is de woningbehoefte voor de periode 2014 – 2024 onderbouwd en is een doorkijk gegeven voor de periode na 2024. Dit is schematisch weergegeven in de tabel op de volgende bladzijde.

Uit het overzicht blijkt dat de capaciteit in de drie woongebieden met 255 woningen past binnen het woningbouwprogramma van 275 woningen. Er bestaat derhalve voldoende aanleiding voor de conclusie dat de totale capaciteit woningen in de drie woongebieden (Startebos fase 3, Locatie Beckers en Meijel-Oost fase 1) kan worden gerealiseerd binnen de planperiode van 10 jaar. Hiervoor worden drie aparte bestemmingsplannen in procedure gebracht. Voor de 60 woningen in Meijel-Oost ná 2024 zal t.z.t. een apart bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Planning woningbouw Meijel, deelgebieden 'Startebos', 'Locatie Beckers' en 'Meijel-Oost', gerelateerd aan de woningbehoefte de rapportage 'Woonbehoeftebepaling kern Meijel'

WONINGBOUWPROGRAMMA				CAPACITEIT WONINGBOUW 'STARTEBOS', 'LOCATIE BECKERS' EN 'MEIJEL-OOST'			
Eigen behoefte periode 2014 t/m 2024	125			'Startebos':			
Instroom Brabant periode 2014 t/m 2024	50			• restcapaciteit fase II	35		
Extra instroom permanente huisvesting arbeidsmigranten	40			• capaciteit fase 3	60		
Totaal periode 2014 t/m 2024		215		Totaal capaciteit 'Startebos'		95	
Aanname behoefte in de periode 2024 t/m 2030		60		Capaciteit 'Locatie Beckers'		63	
Totaal			275	'Meijel-Oost'			
				• Capaciteit fase 1	37		
				• Capaciteit volgende fasen (na 2024)	60		
				Totaal capaciteit 'Meijel-Oost'		97	
				Totaal capaciteit drie plangebieden periode 2014 – 2024			195
				Totaal capaciteit drie plangebieden na 2024			60
				Totaal capaciteit drie plangebieden			255

3.4.3 Archeologiebeleid Peel en Maas

In het archeologiebeleid, dat in juni 2011 is vastgesteld, geeft de gemeente een kader op basis waarvan in de toekomst archeologisch-inhoudelijk, maar ook economisch verantwoorde beslissingen kunnen worden genomen hoe om te gaan met het bodemarchief. De gemeente Peel en Maas stelt met dit beleidsplan vast:

- de 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 op te nemen bij herzieningen van bestemmingsplannen;
- de archeologische beleidskaart.

In bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden in het geding zijn en hoe daarmee omgegaan moet worden. Het archeologiebeleid levert de archeologische eisen op die gesteld kunnen worden bij de toekomstige afgifte van omgevingsvergunningen.

Afweging archeologiebeleid Peel en Maas

In onderhavig bestemmingsplan is rekening gehouden met het gemeentelijk archeologiebeleid. In paragraaf 5.7 wordt nader ingegaan op de archeologische waarden in het plangebied.

3.4.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Het fuseren van de gemeente en het inwerkingtreden van de Wabo en het daarbij behorende vergunningvrij bouwen is mede aanleiding geweest voor de gemeente om nieuw welstandsbeleid op te stellen. Hiertoe is op 31 mei 2011 de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Het nieuwe beleid biedt meteen de kans om de gemeentelijke kernwaarden en speerpunten hierin te integreren. Diversiteit en zelfsturing komen duidelijk naar voren in het nieuwe beleid terwijl 'de-regulering' en 'klantgerichtheid' uitgangspunten vormden. Het nieuwe welstandsbeleid gaat uit van een welstandsvrije gemeente, met uitzondering van beeldbepalende dorpsgezichten. Deze zijn niet perse historisch, want ook nieuwbouwgebieden zijn uitgezonderd; hier gelden beeldkwaliteitplannen.

Een beeldbepalend dorpsgezicht is een gebied of lint in het centrum van de kern. Beeldbepalende dorpsgezichten zijn zodanig belangrijk voor de identiteit en het beeld van een kern en inwoners, dat deze beschermd blijven. Nieuwe bouwplannen zijn wel mogelijk, maar deze moeten worden voorgelegd aan de 'adviescommissie ruimtelijke kwaliteit'.

Hetzelfde geldt voor gebieden waar de gemeenteraad een beeldkwaliteitplan heeft vastgesteld. Dit zijn meestal nieuwbouwprojecten (herontwikkelingsgebieden en/of uitbreidingsgebieden) waarbij een bepaalde sfeer wordt nagestreefd.

Afweging Nota Ruimtelijke Kwaliteit

In het plangebied bevinden zich geen beschermde beeldbepalende dorpsgezichten. Wel is voor dit gebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie paragraaf 4.2). Dit beeldkwaliteitsplan zal door de raad worden vastgesteld en geldt daarna als toetsingskader voor welstand.

3.4.5 Evenementenvisie

De evenementenvisie van de gemeente Peel en Maas kent twee centrale uitgangspunten: de drie doelstellingen en de hiervan afgeleide visie over samenwerking. De drie doelstellingen zijn vastgesteld in de visie en luiden als volgt:

1. door middel van het creëren van goede randvoorwaarden worden initiatiefnemers gestimuleerd om evenementen te organiseren die bijdragen aan de leefbaarheid in de gemeente.
2. door middel van het stimuleren van 'goede' evenementen wil de gemeente het imago van een levendige en diverse gemeente versterken, teneinde een aantrekkende werking te hebben op bezoekers van buiten de gemeente.
3. door middel van een werkbaar kader moeten de lasten voor de initiatiefnemers en gemeente zo beperkt mogelijk zijn, waarbij de harmonie met de overlast en veiligheid gegarandeerd blijft.

De evenementenvisie geeft aan waar evenementen plaatsvinden. Bestaande evenementenlocaties, zowel op pleinen als in bijvoorbeeld hallen, worden in de nieuwe bestemmingsplannen overgenomen ten behoeve van de koppeling met de evenementenvergunning.

Afweging Evenementenvisie

Het evenementenbeleid is begin 2012 vastgesteld en is opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

3.4.6 Beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten en woonurgente groepen

Op 12 maart 2013 heeft de gemeenteraad de 'algemene beleidsuitgangspunten huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' vastgesteld. Daarin is aan burgemeester en wethouders opgedragen om de algemene beleidsuitgangspunten uit te werken in nadere beleidsregels. Naar aanleiding daarvan hebben burgemeester en wethouders op 21 mei 2013 de 'Beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' vastgesteld. Bij besluit van 11 februari 2014, nr. 7-6.2 zijn deze beleidsregels ingetrokken en zijn nieuwe beleidsregels vastgesteld. Bij besluit van 22 april 2014, nr. 17-7.2 zijn deze beleidsregels op een aantal onderdelen naar aanleiding van praktische uitvoerbaarheid van het legalisatieproject gewijzigd vastgesteld.

Het beleid is gericht op de seizoensarbeiders die:

- a. niet langer dan 6 maanden verblijven (short stay);
- b. de arbeidsmigranten die langer dan 6 maanden verblijven en mogelijk willen blijven wonen (mid stay).

Een derde groep arbeidsmigranten die zich hier permanent wil vestigen (long stay), is aangewezen op de reguliere woningvoorraad. Hiervoor gelden dezelfde spelregels als voor reguliere woningzoekenden. Voor deze groep zijn dan ook geen aanvullende regels opgenomen in het beleid

De gemeente kent op de korte termijn met name een opgave voor het realiseren van huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten die hier langer willen verblijven dan 6 maanden, maar meestal nog niet weten of ze zich blijvend willen vestigen (mid stay). Deze groep moet worden gehuisvest in of tegen de kern om de mogelijke integratie te bevorderen. Bovendien moeten hiervoor faciliteiten worden gecreëerd waardoor integratie daadwerkelijk mogelijk wordt. Op het moment dat men de beslissing heeft genomen om zich blijvend te vestigen moet doorstroming naar een reguliere woning mogelijk zijn. De gemeente streeft naar structurele huisvesting via kleinschalige (semi-)permanente huisvesting en naar reguliere huisvesting, met een mix van urgente woongroepen in de kleinschalige (semi-)permanente woonvormen, waaronder de tijdelijke arbeidskrachten.

Aan huisvestingsmogelijkheden voor de echte seizoensarbeiders (short stay) zal echter behoefte blijven bestaan. Deze doelgroep kan gebruik blijven maken van de thans bestaande voorzieningen bij het agrarisch bedrijf, in logiesgebouwen en kamergewijze verhuur en op de diverse campings, mits deze voldoen aan de gestelde normen en wettelijke regels.

Huisvesting voor woonurgente groepen (midstay) past binnen de woonbestemming en dus ook binnen de bestemming 'woongebied'. Hiervoor is dus geen aparte planologische regeling of apart planologisch besluit vereist. Huisvesting ten behoeve van short stay past niet binnen de reguliere woonbestemming. In het onderhavige plangebied is echter niet voorzien in huisvestingsmogelijkheden voor short-stay.

Afweging beleid huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas

Midstay-huisvesting in reguliere woningen is rechtstreeks mogelijk gemaakt in onderhavig nieuw bestemmingsplan indien de huisvesting beperkt blijft tot maximaal 4 personen die samen geen huishouden vormen. Voor kamerverhuur in woningen voor individuen is een afwijkmogelijkheid opgenomen.

3.4.7 Prostitutie en seksinrichtingen

Volgens de in 2002 gevormde rechtspraak (ABRS 22 mei 2002, AB 2003, nr. 79) mogen gemeenten geen absoluut verbod instellen voor de vestiging van seksinrichting. Als gevolg van de wettelijk vastgestelde opheffing van het algemeen bordeelverbod en het naar aanleiding daarvan opgestelde regionaal prostitutiebeleid, waarin afspraken zijn gemaakt over het aantal seksinrichtingen binnen de regio, zijn binnen de bestemmingsplannen voor de kernen seksinrichtingen uitgesloten, met uitzondering van de bestaande seksinrichtingen. Dit krijgt vorm door per bestemming de vestiging van een seksinrichting te verbieden in de specifieke gebruiksregels. De in de gemeente aanwezige seksinrichting – in het buitengebied van Maasbree – is in het bestemmingsplan voor het buitengebied positief bestemd. De gemeente voert dan ook een

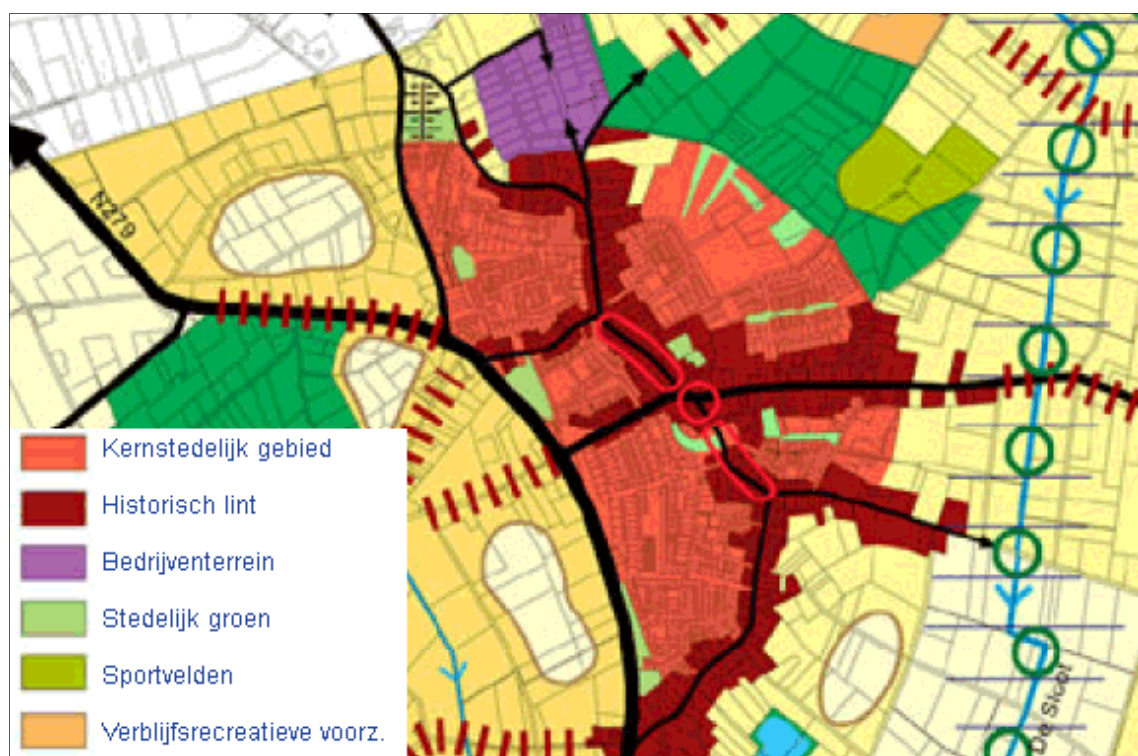
concentratiebeleid: de (nieuw)vestiging van seksinrichtingen is verboden met uitzondering van een nader omschreven gebied.

Afweging prostitutie en seksinrichtingen

In de algemene gebruiksregels van onderhavig bestemmingsplan zijn seksinrichtingen (of een daarmee vergelijkbaar bedrijf) als strijdig gebruik aangewezen.

3.4.8 Structuurvisie Meijel

In de Structuurvisie Meijel, welke door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Meijel is vastgesteld op 10 april 2006, wordt een integrale visie gegeven op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de voormalige gemeente Meijel voor de periode tot circa 2020.



Figuur 9. Uitsnede kaart Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld

Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld

Een belangrijk onderdeel van de structuurvisie wordt gevormd door het 'duurzaam ruimtelijk structuurbeeld' (DRS). Het DRS kent een gebiedsgerichte uitwerking en er worden drie ruimtelijk functionele deelgebieden onderscheiden, te weten Bos- en natuurgebieden, Agrarisch landschap en de Kern Meijel.

De strategie voor de Kern Meijel is gericht op het vervullen van een bovenlokale rol op het terrein van wonen, waarbij voor het centrum de versterking van de ruimtelijke samenhang een

belangrijk doel is. Door centrumvoorzieningen in sterke mate te concentreren is het mogelijk meer samenhang tot stand te brengen.

Ruimtelijk model

In het ruimtelijke model van de structuurvisie wordt aangegeven welke stappen de voormalige gemeente Meijel tot 2015 voor ogen had op het speelveld van het DRS.

Voor wat betreft woningbouw wordt een minimale reguliere kwantitatieve woningbouwopgave voorzien van 20 woningen per jaar, in ieder geval voor de opvang van de eigen woningbehoefte. Daarnaast is de ambitie om, gezien de potentie van Meijel als aantrekkelijke woongemeente, circa 10 extra woningen per jaar te realiseren voor specifieke doelgroepen als 'vitale ouderen' en forenzen.

Tot slot wordt ook ruimte open gehouden voor specifieke woningbouwopgaven. Alles tezamen leidt dit tot de navolgende totale kwantitatieve woningbouwopgave tot 2015:

	2005-2010	2010-2015
- Reguliere woningbouw		
- 'Eigen' behoefte	100	100
- Regionale vraag forenzen en senioren	50	50
- Bijzondere woningbouw		
- Ruimte-voor-Ruimte-woningen	40	40
- Statushouders	10	10
Totaal:	200	200

Voor wat betreft de kwalitatieve woningbouwopgave wordt aangegeven dat koopwoningen populairder zijn dan huurwoningen. Verder wordt aangegeven dat vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen het meest gewild zijn. De (voormalige) gemeente Meijel richt zich op het versterken van attractief wonen, onder meer door de bouw van voldoende woningen voor starters en ouderen.

De (voormalige) gemeente Meijel streeft qua voorzieningen onder andere naar behoud van de aanwezige (winkel)voorzieningen in het centrum. Het voorzieningenniveau is namelijk sterk bepalend voor de aantrekkelijkheid van Meijel als woongemeente. Voor commerciële voorzieningen wil de gemeente haar bijdrage leveren in het creëren van een zo aantrekkelijk mogelijk vestigingsmilieu. Een belangrijke opgave ligt wat dat betreft in het vergroten van de functionele en ruimtelijke samenhang van het centrumgebied en het aanbieden van een specifiek vestigingsmilieu voor grootschalige detailhandel.

Binnen het centrum wordt gestreefd naar een betere samenhang en relatie tussen de Dorpsstraat, het Raadhuisplein en het Alexanderplein. Door concentratie van centrumfuncties kan een meer levendig en samenhangend centrumgebied tot stand komen, bestaande uit drie 'gemengde' zones, met wel ieder een eigen hoofdfunctie. Hierbij dient de hoofdfunctie van ieder gebied benadrukt te worden, waarbij voor de Dorpsstraat de detailhandelsfunctie als hoofdfunctie gezien wordt.

3.4.9 Ontwerp Structuurvisie 'Kernen en bedrijventerreinen'

Op 17 november 2014 hebben burgemeester en wethouders van Peel en Maas de ontwerp structuurvisie 'Kernen en bedrijventerreinen' ter inzage gelegd. De structuurvisie bevat het beleid voor de bebouwde kom van alle elf kernen en de bedrijventerreinen in Peel en Maas, met uitzondering van Klavertje 4.



Figuur 10. Uitsnede kaart structuurvisie 'Kernen en bedrijventerreinen'

Voor Meijel is de inzet om de aantrekkelijkheid als woondorp te versterken met kleinschalige groene woonprojecten. De profilering van Meijel is de combinatie van een groen en ontspannen wonen met een goede bereikbaarheid in zowel de richting Eindhoven als de regio Midden Limburg. Deze profilering biedt de mogelijkheid om een breed en gebalanceerd aanbod van woningen te realiseren, zoals het dorp wenst. Dit kan worden ingevuld met aanbod van betaalbare woningen in de huur- en koopsector voor Meijelnaren en forenzen (inclusief tijdelijke arbeidskrachten), die zich in Meijel willen vestigen.

Meijel is aangewezen als 'leefdorp'. Dat betekent dat Meijel naast het bouwen voor de eigen behoefte ook mag bijdragen aan het realiseren van de extra behoefte aan woningen in de gemeente. De belangrijkste woningbouwlocaties in Meijel betreffen de locaties Meijel Oost inclusief de locatie Beckers en Startebos. Doordat deze locaties in de kernrand liggen, op een band

van oude akkers, ligt hier de kans om een samenhangend concept 'landschappelijk wonen' te maken. Bij Startebos moet aansluiting worden gezocht bij het nabijgelegen bosgebied.

Op de structuurvisiekaart is de uitbreiding van het woongebied Startebos aangeduid als 'woningbouw in voorbereiding' met tevens de aanduiding 'geleidelijke overgang naar buitengebied creëren'.

Afweging ontwerp structuurvisie 'Kernen en bedrijventerreinen'.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat in de ontwerp structuurvisie reeds is aangeduid als nieuw woongebied. Aan de gewenste geleidelijke overgang naar het buitengebied wordt invulling gegeven door bestaande en nieuwe groenstructuren zodanig in te richten dat deze aansluiten op het aansluitende bosgebied aan de noordzijde.

3.4.10 Denk je aan Meijel, toekomstbeeld' – Dorpsoverleg Meijel.

Vanaf 2011 is er in Meijel hard gewerkt aan de Meijelse toekomstvisie, resulterend in het boekje 'Denk je aan Meijel', dat eind 2012 aan elke inwoner is uitgereikt. Daarin wordt uitgesproken dat Meijel een herkenbaar dorp is en blijft in de Peel. De dorpskern moet gezellig zijn, met een eigen, aparte sfeer. De Peel is onlosmakelijk verbonden met het dorp en die Peelbeleving moet voor toeristen worden uitvergroot. De Peel is overal. In acht thema's (voorzieningen en infrastructuur, natuur & recreatie, werk, wonen, jongeren, onderwijs, verenigingen en zorg) is het toekomstbeeld verder uitgewerkt en voor elk thema is een projectgroep actief. Voor wat betreft het thema wonen wordt onder het motto "Vuul ouw tusj" ("Voel je thuis") het belang van de bouw van goede huizen aangegeven. Daarbij moet scherp worden gekeken naar de vraag van woningzoekenden. Er moet een breed en gebalanceerd aanbod zijn van betaalbare woningen voor Meijelnaren en voor forenzen die zich hier willen huisvesten. Met forenzen worden niet alleen bedoeld de Eindhovenaren, maar ook de Polen. Zij moeten plaatsen binnen de woon- en leefgemeenschap van Meijel krijgen.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Zoals in hoofdstuk 1 reeds aangegeven is, heeft onderhavig bestemmingsplan een ontwikkelingsgericht karakter dat gefaseerd uitvoering geeft aan de woningbouw in het woongebied Startebos fase 3 en daarbij aansluit bij de nieuwe woonregeling voor de kernen van de gemeente Peel en Maas.

De belangrijkste algemene uitgangspunten welke gelden voor het nieuwe bestemmingsplan zijn:

- uniformiteit: aansluitend bij de planregels voor de woonkernen in de gemeente;
- digitaal raadpleegbaar: conform wettelijke eisen en gebruiksvriendelijk;
- flexibel: zo veel mogelijk vrijheid voor de inwoners/ bedrijven, met zo min mogelijk procedures (vermijden van afwijkingen e.d.).

Uitwerking Startebos

Het Startebos te Meijel is een voormalig recreatieterrein met camping. Kanters Grondontwikkeling BV realiseert hier in samenwerking met de gemeente Peel en Maas en Bouwbedrijf Meulen ongeveer tweehonderd woningen in 3 fasen.

In fase 2 kunnen nog circa 35 woningen worden gebouwd. In onderhavige fase 3 is ruimte voor 60 woningen. In verband met in het verleden gemaakte afspraken c.q. gesloten overeenkomsten wordt het onderhavige bestemmingsplan in procedure gebracht om fase 3 te kunnen realiseren.



Figuur 11. Oorspronkelijk verkavelingsplan (Croonen Adviseurs) en luchtfoto voormalige camping



Figuur 12. Oorspronkelijke fasering (Croonen Adviseurs)

De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan zodanig moet worden ingericht dat niet vanaf het begin verspreid in het gebied woningen worden opgericht, waardoor een soort 'gatenkaas' ontstaat. Bovendien heeft de gemeente aangegeven dat in fase 3 van het plangebied Startebos pas gebouwd kan worden nadat in fase 2 geen kavels meer beschikbaar zijn. Daar tegenover staat de wens van de projectontwikkelaar om slagvaardig te kunnen inspelen op veranderende behoefte, zowel in kwaliteit als in kwantiteit.

Partijen wensen een flexibel bestemmingsplan te maken, waar zonder extra procedures functioneel en kwalitatief hoogwaardig ontwikkeld kan worden. Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan gelden de volgende punten:

- De gemeente wil voorkomen dat binnen het plangebied her en der woningen worden gebouwd waardoor een soort 'gatenkaas' ontstaat;
- Contractueel is afgesproken dat Kanters in 2013 een start had kunnen maken met de woningbouw in fase 3. Het voorziene aantal te bouwen woningen in fase 3 bedraagt 60 woningen.
- Om invulling te geven aan de veranderende vraag is onderhavig bestemmingsplan met de nodige flexibiliteit opgesteld: een globaal eindplan, waarbij regels gelden die voorkomen dat "gatenkaas" ontstaat.
- Omdat er in het plangebied Startebos nog onbenutte bouwkavels voorradig zijn wil de gemeente dat er een koppeling wordt gelegd tussen bouw mogelijkheden in fase 2 en 3 in die zin dat de bouw mogelijkheden in fase 2 eerst grotendeels benut worden (80%) voordat met bouwen in fase 3 kan worden gestart. Daarbij wordt een koppeling gelegd tussen woningtypen. Op die manier wordt voorkomen dat ver in een nieuw plangebied (fase 3) wordt gebouwd terwijl er in fase 2 nog ruimte is.

Juridisch-planologische regeling

De gezamenlijk geformuleerde opgave luidt om te komen tot een concreet voorstel voor een juridisch-planologische regeling, waarin enerzijds wordt voorkomen dat de gevreesde 'gatenkaas' ontstaat maar waarin anderzijds geen faseringsregeling (wijzigings- en/of uitwerkingsregels) voorkomt.

In de bestemming 'Woongebied' met een directe bouwtitel zijn de volgende regels opgenomen:

1. Binnen het plangebied worden maximaal 60 woningen gebouwd;
2. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere woningen wordt uitsluitend verleend indien de te bouwen woning(en) wordt(en) gebouwd op bouwpercelen die direct aansluiten aan bestaande en/of vergunde woningen, danwel aan wegen en/of groenvoorzieningen die direct aansluiten aan bestaande en/of vergunde woningen;
3. Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder 2. ten behoeve van het bouwen van woningen op een grotere afstand van bestaande en/of in aanbouw zijnde danwel vergunde woningen indien voor het beoogde woningtype en de gewenste kavelgrootte op kortere afstand geen geschikt bouwperceel aanwezig is, met dien verstande dat, vanaf de bestaande en/of vergunde woningen gezien, de bouw dient plaats te vinden op het eerste beschikbare bouwperceel met de gewenste kavelgrootte en voor het beoogde woningtype;
4. Het bouwen van woningen is uitsluitend toegestaan indien voor het betreffende type woning geen kavel beschikbaar meer is in het plangebied Startebos, fase 2;

Deze uitgangspunten zijn vertaald naar de planregels, behorende bij de bestemming 'Woongebied' van onderhavig bestemmingsplan. De regels zijn mede opgesteld op basis van de voorbeeldregels voor de kernen in Peel en Maas.

Gekozen is voor een bestemming 'Woongebied' op grond waarvan naast de woningbouw ook aanleg van infrastructuur en groen mogelijk wordt gemaakt, alsmede voor de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' voor de hoofdwegenstructuur binnen het plangebied.

4.2 Toekomstige situatie

In eerste instantie zijn voor het onderhavige plangebied inrichtingsschetsen getekend die een mogelijke invulling vormen voor Startebos fase 3, met daarbij tevens de mogelijkheid voor een duurzame afronding en ontsluiting in geval van ontwikkeling van fase IV. Inmiddels is echter besloten om fase 4 niet meer in ontwikkeling te nemen. Dit betekent dat de grens van het onderhavige plangebied geen fasegrens is maar de nieuwe plangrens. Om die reden is een nieuwe inrichtings-/verkavelingsschets getekend waarbij sprake is van een duurzame afronding en ontsluiting van fase 3.

Inrichtings- / verkavelingsvoorstel fase 3: duurzame afronding binnen de nieuwe plangrenzen

Voor de nieuwe schetsverkaveling hebben de volgende aspecten als uitgangspunt gediend:

- Herverkavelen met als doel een duurzame afronding in verband met het uitblijven van de ontwikkeling van fase 4
- Het herverkavelen met als doel opname van een nieuw programma met kleinere kavels zodat beter aansluiting wordt verkregen op de huidige marktbehoefte;

Het herverkavelen met behoud van enkele bestaande groenopstanden zodat kan worden voorkomen dat vanuit ecologisch perspectief mitigerende en compenserende maatregelen moeten worden genomen.

De huidige eigendomssituatie resulteert erin dat een 5-tal kavels uit voormalige fase 4 nu binnen de plangrens van de nieuwe fase 3 komen te liggen. Deze liggen met de achterzijde tegen private percelen aan van woningen aan de Molenbaan. De nieuwe percelen worden van de private gronden afgeschermd door middel van de bestaande groenstrook die voor zover sprake is van achterkanten het plangebied afzoomt.

Fase 3 wordt via het bestaande Langveld ontsloten op de Starteweg naar het kruispunt met de Rijtakker richting de Zonnedaauw.

Programma

Gezien de huidige markt, en de onvoorspelbaarheid van de (nabije) toekomst, is het wenselijk met de verkaveling in te spelen op de inpassing van ander typen woningen. Daarop is in onderhavige verkaveling ingespeeld door een gedifferentieerd programma van zowel goedkope als duurder woningen in het plan op te nemen. Omdat is gewerkt met standaard kaveldiepten kan dit programma naar wens worden bijgesteld naar de behoefte vanuit de markt. Het totaal aantal woningen bedraagt in de huidige verkaveling 60.



Figuur 13. Stedenbouwkundig plan Startebos fase 3 (bron: Kragten)

Het stedenbouwkundig ontwerp (figuur 13) is tevens als aparte bijlage gevoegd bij deze toelichting.



Figuur 14. Impressie inrichting plangebied Startebos fase 3. Bron: Beeldkwaliteitplan Startebos fase 3 Meijel, Kragten d.d. 9 april 2015, rapportnr. PMA026)

Regeling

Omdat sprake is van een globaal en flexibel plan zijn er regels gesteld om te voorkomen dat, zoals eerder genoemd, een 'gatenkaas' ontstaat van verspreid liggende woningen. De planregels zijn daarbij zodanig van opzet dat zij ook sturing geven aan woonbehoefte:

Met de in onderhavig plan opgenomen planregels is vastgelegd dat het maximum aantal woningen in het plangebied 60 bedraagt.

Verder is geregeld dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere woningen uitsluitend wordt verleend indien de te bouwen woning(en) wordt(en) gebouwd op op bouwpercelen die direct aansluiten aan bestaande en/of vergunde woningen, danwel aan wegen en/of groenvoorzieningen die direct aansluiten aan bestaande en/of vergunde woningen.

In afwijking hiervan kan ook vergunning worden verleend voor het bouwen van woningen op een grotere afstand van bestaande en/of in aanbouw zijnde danwel reeds vergunde woningen indien voor het beoogde woningtype en de gewenste kavelgrootte op kortere afstand geen geschikt bouwperceel aanwezig is, met dien verstande dat verzekerd is dat ter plaatse van de te bouwen woning(en) tijdig de benodigde infrastructuur is gerealiseerd (ontsluitingsweg en nutsvoorzieningen).

Tevens is geregeld dat het bouwen van woningen uitsluitend is toegestaan indien voor het betreffende type woning geen kavel beschikbaar meer is in het plangebied Startebos, fase 2

Beeldkwaliteit.

De invulling van het gebied vraagt om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en aansluiting bij de karakteristiek van het dorp, zodat een aantrekkelijk woongebied ontstaat dat bij Meijel hoort. Die aantrekkelijkheid wordt natuurlijk ook bepaald door zo goed mogelijk aan te sluiten op de wensen en behoeften van de toekomstige gebruikers. Daarom moeten de ontwikkelingsmogelijkheden zo ruim mogelijk zijn, zodat zij hun woonwensen zo goed mogelijk kunnen realiseren. Daartoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld⁴.

Dit beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van woningen in de derde fase van woongebied Startebos aan de noordzijde van Meijel geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

⁴ Beeldkwaliteitsplan Startebos fase 3 Meijel, Kragten, d.d. 9 april 2015, projectnr. PMA026, rapportnr. 15 002

5. RANDVOORWAARDEN/ RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op verschillende onderzoeks- en milieuaspecten welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Milieu

5.2.1 Geluid

Wegverkeerslawaaai

Akoestisch onderzoek is noodzakelijk indien nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km-uur of meer geldt.

Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidsgevoelige objecten echter niet overschreden worden.

In dit bestemmingsplan is sprake van nieuwe rechtstreekse ontwikkelingen binnen de wettelijke onderzoekszone. In dat kader is door K+ een akoestisch onderzoek naar de gevelgeluidbelasting uitgevoerd⁵.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden, zodat in het kader van de Wet geluidhinder geen restricties aan het onderzochte (bouw)plan worden gesteld.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

Railverkeerslawaaai

Het plangebied is gelegen buiten de onderzoekszone van de meest nabij gelegen spoorlijnen Roermond – Weert en Venlo – Eindhoven. Een onderzoek naar railverkeerslawaaai is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

Industrielawaaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek in dit kader is derhalve verder niet aan de orde.

Conclusie:

⁵ Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen wegverkeerslawaaai bouwplan Startebos fase 3, K+ d.d. 30 augustus 2013, nr. M13 243.401

Het plan is gelet op voornoemde akoestische aspecten niet bezwaarlijk uit een oogpunt van geluid en ook overigens is in het kader van een goede ruimtelijke ordening te verwachten dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

5.2.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen 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 plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is 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 .

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

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavig bestemmingsplan kent de planologische mogelijkheid maximaal 75 woningen te realiseren. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de woningen. Op de grootschalige concentratiekaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) bedraagt de concentratie PM₁₀ ter plaatse in 2013 circa 22,7 µg/m³ en bedraagt de concentratie NO₂ ter plaatse in 2013 circa 18 µg/m³. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van een bouwkwavel. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Ook in de toekomst zal de locatie dus niet bezwaarlijk zijn in het kader van de luchtkwaliteit.

Conclusie:

Onderhavig initiatief voorziet in een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de heersende luchtkwaliteit. Volgens de grootschalige concentratiekaarten van het PBL is de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg voor de te vestigen functie. Het plan is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteit.

5.2.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen.

Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouw mogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht. In dat kader is door Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied⁶.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is 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 frea-tisch grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, cadmium en zink.

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 grondafoer 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.

⁶ Verkennend bodemonderzoek Startebos fase 3, Aeres Milieu d.d. 29 augustus 2013, nr. AM13212-1

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.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn diverse grondwallen en gronddepots aanwezig. Deze zijn niet in voorliggend verkennend bodemonderzoek betrokken. Voor het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grondwallen en gronddepots dient een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit te worden uitgevoerd (AP04 onderzoek). Dit is echter niet noodzakelijk in het kader van deze bestemmingsplanprocedure maar kan later worden uitgevoerd, voorafgaand aan het afvoeren en/of verwerken van de grondwallen/-depots.

Bij de uitgevoerde veldinspectie is gebleken dat het parkeerterrein gesitueerd op het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie en het weggetje naar het parkeerterrein toe zijn voorzien van een halfverhardingslaag, bestaande uit puingranulaat. Aangezien bij uitvoering van het vooronderzoek geen kwaliteitscertificaat is aangetroffen van dit puingranulaat dient de bodem ter plaatse van dit gedeelte van de onderzoekslocatie conform de NEN5707 als asbestverdacht te worden beschouwd. Ter plaatse van het parkeerterrein en de toegangsweg dient een verkennend onderzoek asbest in bodem te worden uitgevoerd. Dit kan worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

De milieuhygiënische kwaliteit van de aanwezige puingranulaat kan worden vastgesteld middels een uit te voeren samenstellingsonderzoek conform SIKB-BRL 1000, protocol 1002 (incl. asbestonderzoek).

Het bodemonderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

Conclusie:

Omdat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, is er geen saneringsplicht. Er bestaan geen belemmeringen voor de bouwplannen. Uitzondering op deze conclusie vormt het gestelde over de grondwallen/depots en het parkeerterrein/weggetje naar het parkeerterrein. Verder wordt er afgeraden om het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing van consumptiegewassen of proceswater.

5.2.4 Milieu-invloed bedrijvigheid

In het kader van ruimtelijke plannen dient volgens de Handreiking Ruimtelijke Plannen van de gemeente beschreven te worden op welke wijze de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is toegepast (editie 2009). In deze VNG-brochure worden richtlijnen gehanteerd die een zekere noodzakelijke afstand tussen (agrarische) bedrijven en woonbebouwing aangeven. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving.

De richtafstanden zijn niet wettelijk voorgeschreven. De richtafstandenlijsten gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven en zijn geschreven voor nieuwe situaties. Indien bekend is welke activiteiten concreet beoogd worden, dan kan gemotiveerd worden afgeweken van de daadwer-

kelijke te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Voor bestaande bedrijven geldt allereerst de geldende omgevingsvergunning of de richtlijnen uit de geldende Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

Niet-agrarische bedrijvigheid

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen niet-agrarische bedrijvigheid gelegen. In noordwestelijke richting bevindt zich het bedrijventerrein De Wielen. De afstand tot dit bedrijventerrein bedraagt meer dan 180 meter. Gezien de toegestane bedrijvigheid van maximaal categorie 3 (met bijbehorende indicatieve milieuzone van 100 meter) in de richting van het plangebied, heeft het bedrijventerrein geen invloed op het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen. Aangezien er bestaande woningen dichterbij het bedrijventerrein gelegen zijn, dan de nieuwbouw, wordt door de nieuwe woningen ook geen invloed uitgeoefend op het bedrijfsmatig functioneren van de op het bedrijventerrein aanwezige inrichtingen.

Aan de Molenbaan 13 is een bedrijf gelegen waar honden worden afgericht. Bij noord- of noordoostenwind zal het geblaf van de honden en eventueel schieten met een luchtdrukpistool hoorbaar zijn in het plangebied. Dit is echter geen onaanvaardbare geluidsoverlast. Het plangebied ligt op meer dan 200 meter afstand van dat bedrijf. De minimaal aan te houden afstand tot een hondendressuurterrein bedraagt volgens de VNG-brochure 50 meter voor geluid. Dit vormt vanuit de VNG-brochure derhalve geen probleem.

Agrarische bedrijvigheid

Aan de Molenbaan 12 ten westen van het plangebied is een grondgebonden agrarisch bedrijf (akkerbouwbedrijf) gelegen. Voor dit bedrijf geldt een indicatieve milieuzone van 30 meter (categorie 2-inrichting). Het plangebied is niet gelegen binnen de indicatieve milieuzone van dit bedrijf.

Conclusie:

De te bouwen woningen vormen geen belemmering voor de bedrijfsvoerings- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven en gelet op de afstand tot nabijgelegen bedrijven is in de te bouwen woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2.5 Externe veiligheid

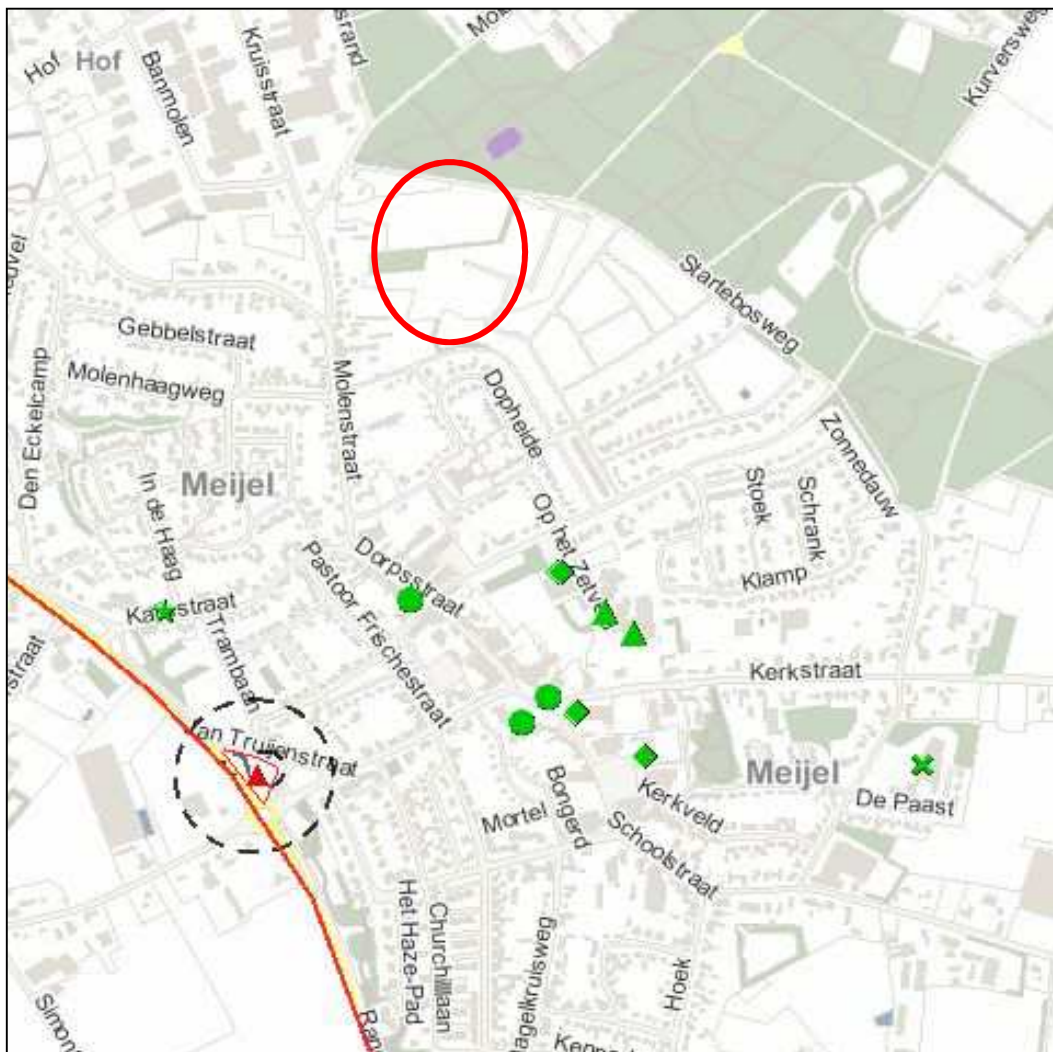
Beleidskader

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 stoffen⁷ 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.

⁷ Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

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 de weg, het water en het spoor zijn gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. Inwerkingtreding van de wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wet basisnet) is voorzien medio 2015.



Figuur 15. Uitsnede Risicokaart Nederland met indicatie plangebied (rode lijn)

Het externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AMvB Buisleidingen) is in werking getreden op 1 januari 2011, waarbij de bestaande circulaire zijn komen te vervallen. In het handboek 'Buisleiding in bestemmingsplannen' is aangegeven hoe om dient te worden gegaan met buisleidingen in bestemmingsplannen.

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.

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 de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (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 van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1.500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Risicovolle activiteiten

In de omgeving van het plangebied komt één object voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Dit betreft zelftankstation Martens aan de Jan Truijensstraat 63. Bij dit tankstation vindt verkoop van LPG plaats. De plaatsgebonden risicocontour van het vulpunt bedraagt 45 meter (de contour van de LPG-afleverinstallatie bedraagt 15 meter en de risicocontour van de ondergrondse LPG-tank bedraagt 25 meter). Het invloedsgebied van deze inrichting bedraagt 150 meter.

Het plangebied is niet gelegen binnen dit invloedsgebied. Een nadere verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot deze inrichting is derhalve niet noodzakelijk.

Spoor

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Wegverkeer

Volgens de provinciale risicokaart vindt over de nabijgelegen wegen N 275 en N279 risicovol transport plaats. Deze wegen hebben 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. Het plangebied ligt op circa 665 meter afstand van de N279, op circa 2,8 kilometer van de N275 en op circa 3,4 kilometer van de A67. Het groepsrisico hoeft dan ook niet te worden verantwoord

Buisleidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving van het plangebied zijn geen (ondergrondse) gasleidingen gelegen. Ook voor het overige zijn er geen leidingen binnen of in de nabijheid van het plangebied gelegen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor het bestemmingsplan.

Conclusie:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

5.3 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

5.4 Geurhinder en veehouderijen

Wet geurhinder en veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderijen vormt het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderijen (hierna Wgv genoemd) en bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderijen (hierna Rgv genoemd) zijn relevante wettelijke regelingen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De gemeente Peel en Maas heeft geen geurverordening vastgesteld. Dit betekent dat de gemeente aanvragen in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening toetst aan de wettelijke normen uit de Wet geurhinder en veehouderijen. De normen voor de voorgrondbelasting geur zijn 3 OUE/m³ voor geurgevoelige objecten in de bebouwde kom en 14 OUE/m³ voor geurgevoelige objecten buiten de

bebouwde kom. De gemeente heeft hiertoe in het kader van de Wet geurhinder de grenzen van de bebouwde kom vastgesteld.

De gemeente Peel en Maas ligt in een concentratiegebied.

Uit de vastgestelde Structuurvisie Intensieve veehouderij en glastuinbouw buitengebied gemeente Peel en Maas (d.d. 7 december 2011) blijkt dat in het kernrandgebied van Meijel enkele intensieve veehouderijen aanwezig zijn, met name ten noorden en zuiden van de kern. In de omgeving van het plangebied is geen sprake van intensieve veehouderijen. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen een (indicatieve) geurhindercontour van 3 OUE/m³.

De kaart voor het leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder geeft ter plaatse van het plangebied een redelijke goede beoordeling.

Een nadere toetsing aan het geurbeleid, danwel nader onderzoek hiernaar in het kader van onderhavige ontwikkeling is dan ook niet nodig.

5.5 Ecologie

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. Bij de opstelling van het natuuronderzoek is rekening gehouden met de destijds bekende modellen voor inrichting en verkaveling van het plangebied. Op onderdelen is dit inmiddels echter achterhaald. In deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden of planologisch beschermde natuurgebieden. Het projectgebied ligt op 1,9 kilometer van het door de Natuurbeschermingswet beschermde gebied 'Groote Peel'. Dit gebied is aangewezen voor de habitattypen:

- H4030: Droge Europese heide
- H7120: Aangetast hoogveen waar natuurlijke regeneratie nog mogelijk is.

Daarnaast is het gebied aangewezen voor de broedvogelsoorten dodaars, geoorde fuut, porseleinhoen, blauwborst en roodborsttapuit en de niet-broedvogelsoorten kolgans, taiga- en toendrarietgans en kraanvogel.

Mogelijk verstorende effecten van de ruimtelijke ontwikkeling zijn over de genoemde afstand en gezien de hydrologische situatie van het gebied zonder meer uit te sluiten. Negatieve effecten vanuit de Natuurbeschermingswet zijn op voorhand uit te sluiten.

Provinciaal natuurbeleid

⁸ Natuurtoets Startebos fase 3, BRO d.d. 22 augustus 2013, projectnr. 211x06681

Het plangebied ligt buiten de Goudgroene- of Zilvergroene natuurzone en buiten de Bronsgroene landschapszone zoals vastgelegd op de bij het POL 2014 behorende kaarten 1 (Integrale zonering Limburg) en 7 (Natuur). Fysieke aantasting van de provinciale groenstructuur als gevolg van de ontwikkeling is niet aan de orde.

Ten noorden van het plangebied ligt het Startebos, dat deel uitmaakt van de Goudgroene natuurzone. In het uitgevoerde natuuronderzoek is nog uitgegaan van een mogelijke verkeersontsluiting via het bospad ten noorden van het plangebied. Mede omdat dit een verstorend effect kan hebben op de natuurwaarden van het bosgebied is ervoor gekozen om het plangebied niet via dit zandpad te ontsluiten, behoudens een verbinding voor voetgangers en fietsers vanuit het plangebied. Hierdoor is er geen sprake van nadelige effecten op de omliggende planologisch beschermde natuurgebieden.

Ter voorkoming van een 'harde' overgang tussen het woongebied en het achtergelegen bosgebied en het zandpad tussen deze gebieden is –net als bij de woningen in fase 2- aan de achterzijde van de achtertuinten nabij het bosgebied een groenstrook opgenomen in het inrichtingsplan.

Beschermde soorten

Vaatplanten

Tijdens het veldbezoek zijn geen wettelijk beschermde plantensoorten aangetroffen. Ook de provinciale vegetatiekarteringen en de NDFF vermelden geen wettelijk beschermde plantensoorten. Op basis van het onderzoek is het voorkomen van deze soorten in het plangebied redelijkerwijs uit te sluiten.

Grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn diverse konijnenholen en graafsporen aangetroffen in de houtwal rondom het parkeerterrein. Hier is ook een konijn waargenomen. Op het talud aan de noordzijde van het terrein is een vermoedelijk leger van een ree aangetroffen. Behalve konijn en ree zullen nog diverse andere algemene grondgebonden zoogdieren van het terrein gebruik maken, zoals egel, mol, bosspitsmuis, huisspitsmuis, haas, bosmuis, rosse woelmuis en veldmuis. Al deze soorten vallen onder beschermingsniveau 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze categorie soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt voor deze soorten de wettelijke zorgplicht. In het stedenbouwkundig plan is hiermee rekening gehouden.

In de omgeving van het plangebied is het voorkomen van enkele strenger beschermde grondgebonden zoogdieren bekend, namelijk eekhoorn (beschermingsniveau 2) en das (beschermingsniveau 3). Eekhoorns komen blijkens waarnemingen uit de NDFF voor in het bosgebied ten noorden van het plangebied. Het vaststellen van eekhoornnesten in het plangebied was tijdens het veldbezoek niet mogelijk doordat de bomen dicht in het blad zaten. Het plangebied is in ieder geval geschikt als foerageergebied door het boomrijke karakter en de aanwezigheid van kastanjes, eikels, bessen etc.

Van de das zijn bij telmee.nl diverse waarnemingen bekend in het buitengebied rondom Meijel. Het oostelijke deel van het plangebied is toegankelijk voor dassen. Het veld is door de half ingesloten ligging tussen bebouwd gebied en de relatief schrale grasvegetatie niet erg geschikt als dassenfoerageergebied. Er zijn bovendien geen wissels of andere sporen aangetroffen. Naar verwachting zullen dassen het plangebied hooguit incidenteel bezoeken.

Effectenbeoordeling

Door de bouw van woningen kan de waarde van het gebied voor eekhoorns verslechteren. Eekhoorns kunnen zich tot op zekere hoogte aanpassen aan een bebouwde omgeving, mits er voldoende groen met opgaande beplantingen aanwezig is. Om negatieve effecten op eekhoorns op voorhand te voorkomen, is het van belang dat de belangrijkste boomstructuren behouden blijven. Mede naar aanleiding van de resultaten van het gehouden natuuronderzoek is de inrichting en de verkaveling van het plangebied ten opzichte van de oorspronkelijke verkavelingsschets zodanig aangepast dat de belangrijkste groenstructuren behouden blijven en worden ingepast in het inrichtingsplan. Het leefgebied voor grondgebonden zoogdieren verslechtert niet. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek is gelet op de aanwezigheid van geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen. In het plangebied zijn geen voor vleermuizen geschikte gebouwen aanwezig (de chalets hebben geen invliegopeningen en zijn daarmee ongeschikt voor vleermuizen). Wel zijn verschillende dikkere bomen aanwezig, die mogelijk voor vleermuizen geschikte holten hebben. Doordat de bomen dicht in het blad zaten, was dit niet met zekerheid vast te stellen. Door het parkachtige karakter van het plangebied en de insectenrijke begroeiingen is het erg geschikt als foerageergebied voor diverse vleermuissoorten, zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, grootoorvleermuis en rosse vleermuis. Alle vleermuissoorten vallen onder beschermingsniveau 3. De doorlopende bomenrijen zijn bovendien geschikt als vaste vliegrou-te. Ze verbinden de kern Meijel met het bosgebied Startebos. Het behoud van de bomenrij is in dit bestemmingsplan geborgd.

Conclusie

Door de bouw van woningen kan de waarde van het gebied voor vleermuizen, eekhoorns en roofvogels zoals de sperwer verslechteren. Dergelijke soorten kunnen zich tot op zekere hoogte aanpassen aan een bebouwde omgeving, mits er voldoende groen met opgaande beplantingen aanwezig is. Om negatieve effecten op deze streng beschermde soorten op voorhand te voorkomen, is het van belang dat de belangrijkste boomstructuren behouden blijven. In de uiteindelijke inrichtings-/verkavelingsschets is rekening gehouden met het behoud van bomen en hout-singels.

Delen van het plangebied zijn geschikt als leefgebied van de levendbarende hagedis. Deze zal naar alle verwachting in lage dichtheden voorkomen en is moeilijk te inventariseren. Het is aan te bevelen om op voorhand rekening te houden met de soort, door buiten de winterslaapperiode boomstronken, takkenhopen en steenhopen uit het oostelijke deel van het plangebied te verwij-

deren. Daarnaast is het van belang dat de groenstroken in het plangebied geschikt blijven voor deze soort.

Om negatieve effecten op broedende vogels te voorkomen, is het van belang dat struiken, ruigten en struwelen buiten de broed- en nestperiode gerooid worden. Door dergelijke begroeiingen te verwijderen buiten de periode half maart-half augustus is overtreding van de Flora- en faunawet voor broedvogels met voldoende zekerheid uit te sluiten.

In het kader van de zorgplicht is het van belang dat het eventueel vergraven van de houtsingel rondom het parkeerterrein buiten de voortplantingsperiode van konijnen (maart-augustus) plaatsvindt. Op deze manier wordt het onnodig doden van konijnennesten voorkomen.

Afweging ecologie.

Het natuuronderzoek heeft plaatsgevonden in augustus 2013. Bij de opstelling/uitwerking van het onderzoek is uitgegaan van de op dat moment beschikbare verkavelingsvarianten. Deze zijn –mede naar aanleiding van de conclusies en aanbevelingen uit het natuuronderzoek- inmiddels achterhaald (zie par. 4.2). In het uiteindelijke inrichtingsplan is rekening gehouden met de aanbevelingen uit het natuuronderzoek en is ingezet op behoud van de waardevolle groenstructuren in het plangebied. Voor vleermuizen, eekhoorns en roofvogels geschikte verblijfplaatsen blijven hierdoor behouden. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering in het kader van onderhavig bestemmingsplan, aangezien:

1. In het inrichtings- en verkavelingsplan de bestaande boomstructuren zijn ingepast en dus gehandhaafd blijven;
2. Gekozen is voor een ontsluitingsvariant waarbij geen gebruik wordt gemaakt van het bestaande bospad ten noorden van het plangebied;
3. Werkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen.

5.6 Waterhuishouding

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. Vernieuwing in het provinciaal waterbeheer wordt gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een brongerichte aanpak, het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

Vertaling van het landelijk en provinciaal beleid naar gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen het volgende in: binnen nieuwe in- en uitbreidingsgebieden moet ‘slimmer’ en ‘creatiever’ met schoon hemelwater worden omgegaan. Het principe van vasthouden bergen en afvoeren van hemelwater is hierbij van groot belang.

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: bodem en grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem en afval- en hemelwater.

Bodem en grondwater

Op de Bodemkaart van Nederland (kaartblad 58 West Roermond) is de omgeving van de kern Meijel gekarteerd als dikke eerdgronden (hoge zwarte enkeerdgronden), welke bestaat uit lemig fijn zand en leemarm en zwak lemig fijn zand.

De stroming van het grondwater is zuid zuidwestelijk gericht. Het grondwater is volgens het Dinoloket te verwachten op een hoogte van circa 32 m +NAP. Het gebied behoort overwegend tot grondwatertrap VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt hierbij op meer dan 80 centimeter beneden het maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand is meer dan 120 centimeter beneden het maaiveld gelegen.

Uit de kaart 'Milieubeschermingsgebieden', behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014, is af te lezen dat het plangebied niet is gelegen in infiltratie-, grondwater- of overige beschermingsgebieden.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig met een specifieke beschermingszone.

Ecosystemen

In het plangebied liggen geen droge of natte ecosystemen.

Afvalwater

In het gebied wordt voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel dat wordt aangesloten op de bestaande riolering in de directe omgeving.

Hemelwater

Algemeen

Bij nieuwbouw is het beleid om honderd procent van het verharde oppervlak af te koppelen en het schone hemelwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet meer mogelijk is, kan gekozen worden voor afvoeren. Als er goed kan worden geïnfiltreerd, heeft een infiltratievoorziening de voorkeur. Een bovengrondse infiltratievoorziening heeft de voorkeur boven een ondergrondse in verband met onderhoud en beheersbaarheid van de voorziening.

Als de infiltratiecapaciteit van de bodem slecht is of de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich dicht bij het maaiveld bevindt, wordt aanbevolen om een opvang van het hemelwater te realiseren die langzaam leegloopt naar het oppervlaktewater.

Een infiltratie met een overloop op het eigen terrein moet gedimensioneerd worden op een bui die één keer in de honderd jaar ($T=100$) voorkomt. In de infiltratievoorziening moet het hemelwater van een bui van 84 mm kunnen worden geborgen.

Indien sprake is van een dynamische berging moet een dynamische buffer worden gerealiseerd die geschikt is om een bui die éénmaal in de tien jaar voorkomt, een bui van 50 mm ($T=10$), te kunnen bergen. In de dynamische buffer dient een waakhoogte van 0,50 meter aanwezig te zijn. Bij een bui van 63 mm ($T=100$) mag de voorziening tot aan de rand gevuld zijn.

Het gebruik en het overlopen van de infiltratievoorziening mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen. Schade, direct en/ of indirect, die eventueel zal ontstaan is en blijft voor rekening van de aanvrager.

Bij de berekening van de inhoud van de infiltratievoorziening mag geen rekening worden gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem en de afvoercapaciteit van 1 l/sec/ha naar open afvoerend water.

De infiltratievoorziening moet binnen 24 uur zijn geledigd.

Plangebied

In het plangebied is een infiltratieonderzoek uitgevoerd door Aeres Milieu⁹. Het grondwaterpeil binnen de locatie ligt volgens het Dinoloket en de uitgevoerde metingen op 21 augustus 2013 binnen het plangebied op ongeveer 2,5 – 3,5 meter onder maaiveld.

Uit de beschikbare boorgegevens, verzameld tijdens deze studie en het gelijktijdig op de locatie uitgevoerde verkennende bodemonderzoek (AM13212 d.d. 29-8-2013) blijkt dat de bodem (<2 m–mv.) hoofdzakelijk bestaat uit zand, zeer tot matig fijn, zwak siltig. Bij de diepere boringen is vanaf ca. 2,5 meter beneden maaiveld grind waargenomen (van sporen tot uiterst grindig).

Op grond van de gecombineerde testresultaten wordt geconcludeerd dat de bodemdoorlatendheid op de onderzoekslocatie goed geschikt is voor de infiltratie van neerslag. De onverzadigde ondergrond heeft een gemiddelde k-waarde van de circa 1 meter per dag.

Voor zover bekend zal het terrein ter plaatse niet worden opgehoogd of verlaagd behoudens de aanleg van de woningen en de (nuts)voorzieningen. Dit is gezien reeds gekende gegevens en de vastgestelde grondwaterstand tijdens het onderzoek ook niet noodzakelijk. De GHG van het gebied is lager dan 80 cm-mv. gelegen. De grondwaterstand ligt daarmee redelijk diep om direct een invloed te geven op een toekomstig aan te leggen infiltratie- en/of bergingsvoorziening.

De aanleg van een infiltratievoorziening in combinatie met (beperkte) berging voor excessievere buien is goed mogelijk binnen het plangebied. Door afkoppeling en het ter plaatse infiltreren van het hemelwater wordt er hydrologisch gezien positief ontwikkeld. Afkoppeling van de neerslag en het plaatsen van een bergings- en infiltratievoorziening is mogelijk.

Op basis van de schetsverkaveling van Startebos fase 3 is de benodigde capaciteit bepaald van een toekomstige voorziening voor het gehele plangebied¹⁰. Hierin wordt geconcludeerd dat er ruim voldoende berging binnen het plan Startebos wordt voorzien.

Toepassing van duurzame bouwmaterialen

Om bodemverontreiniging te voorkomen wordt het gebruik van uitlogende bouwmaterialen voorkomen. Uitlogende bouwmaterialen zijn koper, zink, bitumen en lood. Alternatieven zijn ruimschoots voorhanden.

Overleg waterbeheerder

⁹ Aeres Milieu, Rapport Infiltratieonderzoek Startebos fase 3 te Meijel, 11 september 2013, nr. AM13212-1

¹⁰ Kragten, Waterbergingsopgave bestemmingsplan Startebos te Meijel (fase 3), 30 maart 2015, kenmerk PMA026.001

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de Watertoets. Het toepassen van de Watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (stand-still-beginsel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten.

Het concept ontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aan het Waterschap Peel en Maasvallei voorgelegd. Het waterschap adviseert een nadere uitwerking van de locatie en dimensionering. Die nadere uitwerking heeft plaatsgevonden in de hiervoor genoemde notitie rioolstelsel en waterberging. Naast het voorkomen van gebruik van uitloegbare materialen worden strooizout en chemische bestrijdingsmiddelen niet of nauwelijks gebruikt.

Het infiltratieonderzoek en de notitie rioolstelsel en waterberging zijn als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken.

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.

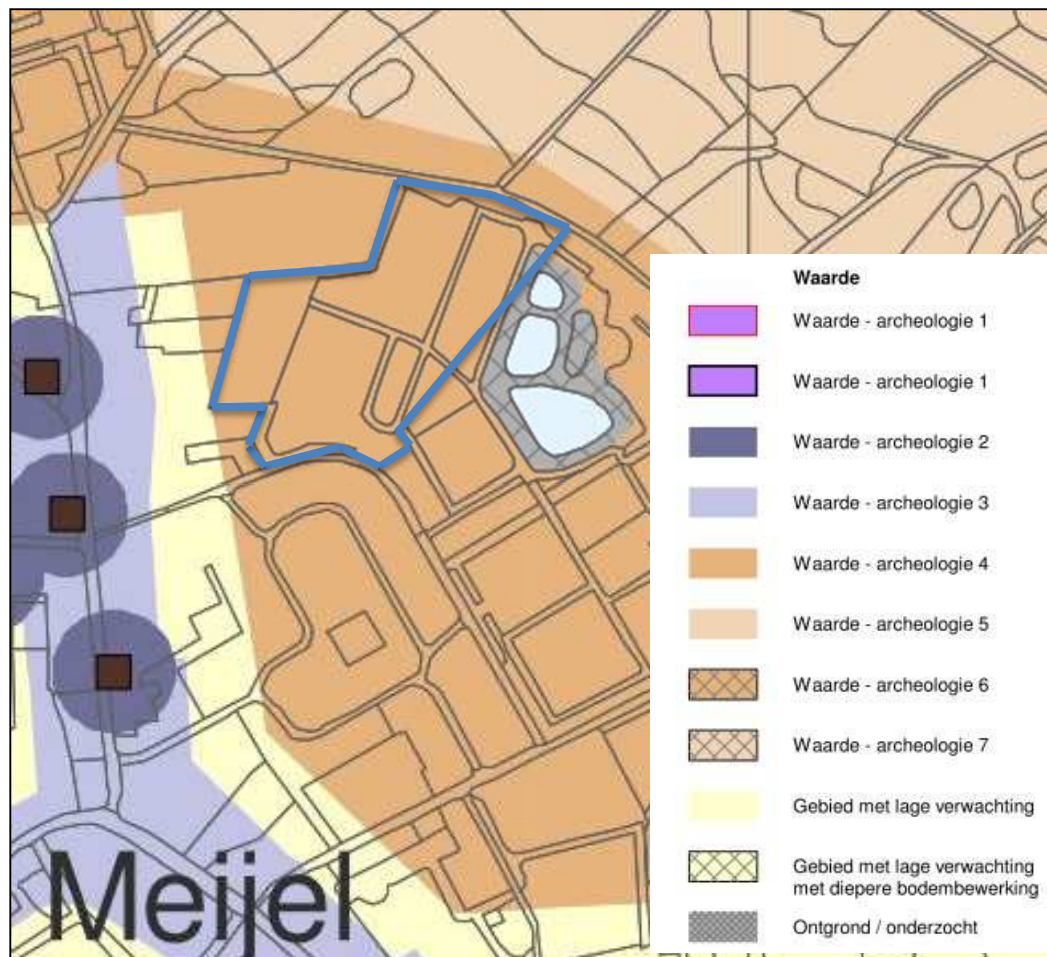
De gemeente Peel en Maas heeft dan ook een eigen archeologiebeleid opgezet. Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas het gemeentelijke archeologiebeleid in de vorm van het Beleidsplan archeologie vastgesteld. De laatste bijbehorende archeologische beleidskaart dateert van juli 2012.

Op de beleidskaart wordt een 7-tal waarden archeologie onderscheiden, categorie 1 kent de hoogste verwachtingswaarde en categorie 7 de laagste verwachtingswaarde. De verwachtingswaarde geeft op basis van de verstoringsoppervlakte en de verstoringdiepte aan of er een onderzoeksplicht geldt.

De onderzoeksplicht bestaat in hoofdzaak uit veldwerkzaamheden (bureauonderzoek is grotendeels verricht bij het opstellen van de waarden- en verwachtingenkaart) om te bepalen of er archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn.

Op basis van de resultaten zullen eventuele maatregelen worden getroffen om mogelijke archeologische waarden veilig te stellen. Dit kan nog leiden tot archeologievriendelijke bouwwijze dan wel proefsleuvenonderzoek (al dan niet gevolgd door een opgraving).

Daar waar een lage verwachting geldt, is verder geen archeologisch onderzoek nodig. In de andere verwachtingsgebieden moet, indien de grond dieper dan 40 cm wordt verstoord, mogelijk archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.



Figuur 16. Uitsnede archeologische beleidskaart met indicatie plangebied (blauwe lijn)

Voor het plangebied geldt een 'Waarde-archeologie 4' (hoge archeologische verwachting). Hier geldt, onder voorwaarden, een onderzoeksplicht bij plannen met een oppervlakte groter dan 250 m².

Door Aeres Milieu is dan ook een archeologisch onderzoek uitgevoerd op de locatie¹¹. Bij het opstellen van dit onderzoek is gebruikt gemaakt van de in 2003 voor dit gebied uitgevoerde aanvullende archeologische inventarisatie¹².

Op basis van de bekende gegevens omtrent archeologische waarden in het gebied en geografische ligging moet worden geconcludeerd dat voor het plangebied een hoge verwachting geldt voor archeologische resten uit de prehistorie. Wel is het van belang om te realiseren is dat

¹¹ Actualisatie verkennend booronderzoek Startebos fase 3, Aeres Milieu d.d. 24 maart 2014, nr. AM13212.sb

¹² Aanvullende Archeologische Inventarisatie, SOB Research d.d. december 2003, nr. ISBN 90-5801-195-X

vindplaatsen uit deze perioden zeer kwetsbaar zijn. De kans is groot dat agrarische activiteiten (zoals ploegen) deze vindplaatsen, indien aanwezig, reeds verstoord hebben. Voor de Romeinse tijd en voor de middeleeuwen als geheel geldt een middelhoge verwachting. Voor de nieuwe tijd geldt een lage verwachting.



Figuur 17. Contourenkaart archeologie

De beschikbare gegevens leveren een beeld op van een terrein dat in het verleden, vermoedelijk aan het einde van de 19e eeuw, sterk is opgehoogd,. Deze ophogingslaag vormt een beschermende deken over het potentiële archeologische niveau dat verwacht kan worden vanaf 85 cm –mv.

Aangezien het onderzoek ook archeologisch materiaal heeft opgeleverd, is het aannemelijk dat hier ook daadwerkelijk resten aanwezig zijn. Echter zal de kwaliteit van de resten afhankelijk zijn van de verstoringsgraad. Zoals is waargenomen zijn delen van het terrein sterker geroerd dan andere. Om dit in beeld te brengen is een contourenkaart opgesteld (zie figuur 20). Hierop wordt inzichtelijk gemaakt welke zones sterk verstoord zijn (rode kleur), en welke nog resten van het originele profiel bevatten (groene kleur).

De zones waar, indien aanwezig, sprake van bewoning zal zijn geweest, zijn juist deze rode zones. De groene gebieden zullen juist lager gelegen hebben en waren dus naar alle waarschijnlijkheid ongunstig voor bewoning of begraving vanwege hun natte aard. Hier zal met name sprake zijn van off-site fenomenen en niet van nederzettings- of grafstructuren.

Hoewel de aanwezigheid van archeologische resten zeer waarschijnlijk is, zullen de resten beperkt zijn in kenniswaarde. De mogelijke off-site resten hebben weinig inhoudelijke informatie om als aanvulling voor de lokale kennis te dienen. Derhalve wordt geadviseerd binnen de grenzen van het plangebied geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren. Wel wordt expliciet verwezen naar artikel 53 van de monumentenwet. Indien er daadwerkelijk resten worden aangetroffen kan er ad hoc worden geïnspecteerd.

Op 28 april 2014 is het archeologisch onderzoeksrapport in opdracht van de gemeente beoordeeld door ArchAeO B.V., Archeologische Advisering en Ondersteuning. In die beoordeling wordt geadviseerd om het gehele plangebied vrij te geven. Het rapport kan daarmee als definitief worden beschouwd.

Cultuurhistorie

Meijel heeft een rijke historie. Er zijn dan ook vele (cultuur)historische en archeologische elementen aanwezig in de kern. De structuur van de kern wordt bepaald door verschillende bebouwingslinten. De linten Hof, Molenstraat, Kalisstraat, Dorpsstraat, Kerkstraat, Schoolstraat, Steegstraat, Hoek en Donk zijn van historische betekenis. Net buiten de kern, aansluitend op het lint Kalisstraat, ligt het historisch bebouwingslint Busserstraat-Simonshoek.

Overige historische wegen zijn de Kurversweg, Heufkesweg en de langzaamverkeersroute Star-tebosweg. Net buiten de kern liggen de historische wegen Kruisstraat, Molenbaan en Eerenbeemd -Berkenheg.

In Meijel is op verschillende plekken op de kruising van enkele wegen een dries, een driehoekig plein, ontstaan. Deze pleinen zijn nu nog te vinden op de kruisingen Dorpsstraat-Molenstraat, Kalisstraat-Randweg en Molenstraat-Heuvel. Deze driehoekige pleinen hebben veelal een groene inrichting.

Andere elementen die van (cultuur)historische betekenis zijn, zijn de kerk met haar markante toren op de hoek Schoolstraat-Kerkstraat en de kapelletjes/ veldkruizen op de hoeken Kalisstraat-Randweg, Kerkstraat-Heufkesweg en Kennedylaan-Hagelkruisweg.

Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg

De provincie Limburg heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg opgesteld. Hierop zijn onderwerpen met betrekking tot archeologie, bouwkunde en historische geografie opgenomen.

De gegevens over archeologie zijn onderverdeeld in:

- Archeologische monumenten. Deze bevatten de rijksmonumenten en de te beschermen archeologische monumenten en terreinen, die van hoge archeologische waarde of betekenis zijn.
- Grens Via Belgica. Deze grens geeft globaal de breedte aan waar het tracé van deze Romeinse weg is aangelegd.
- Historische dorpskernen. Dit bevat de beschermende dorpsgezichten en historische buitenplaatsen.

- IKAW (indicatieve archeologische waarden). Deze archeologische verwachtingskaart geeft een gebiedsindeling in drie categorieën, op basis van de verwachting van archeologische vondsten (gebieden met een lage, midden, danwel een hoge archeologische verwachting).

Voor het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische of monumentale elementen of panden aangewezen. In onderhavig plan hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden. Het verloop van de historische Startebosweg blijft als zodanig behouden.

5.8 Verkeer en parkeren

Infrastructuur en ontsluiting

Algemeen

Meijel wordt ontsloten via de Randweg (N279), welke een directe aansluiting op de N275 heeft. Via Neerkant is op relatief korte afstand ook de snelweg A67 bereikbaar, waardoor Meijel ook (inter)nationaal goed bereikbaar is.

Meijel kent verder een aantal hoofdtoegangswegen welke voor de ontsluiting van de kern zorgen. Dit betreft de oost-westgerichte Kerkstraat (en in het verlengde hiervan de Jan Truijensstraat en Heldensedijk). De belangrijkste noord-zuid gerichte verbinding betreft de Dorpsstraat (met in het verlengde de Molenstraat en Molenbaan en de Schoolstraat en Hoek).

Vanuit de kernen Neerkant en Beringe vormen de Keulsebaan-Kalishoek en de Heldensedijk-Meijelseweg (N561) de doorgaande verbindingroutes.

Ontsluiting Plangebied

De ontsluiting van het plangebied fase 3 Startebos vindt plaats via de bestaande wegenstructuur welke wordt gevormd door de weg Langveld. Van hieruit kunnen via onder andere Zonnedauw-Kurversweg de eerder genoemde doorgaande wegen door de kern bereikt worden.

Het plan voorziet in een ontsluiting voor langzaam verkeer vanuit het plangebied naar de Starteweg. Ingeval van calamiteiten kan deze extra ontsluiting tevens worden gebruikt voor hulpverleningsdiensten, mits het profiel van deze weg hierop wordt aangepast. In de nadere uitwerking van de plannen zal hiermee rekening worden gehouden.

Fase 3 wordt aangesloten op de bestaande ontsluitingen van Startebos, namelijk de Rijtakker in westelijke richting en de Zonnedauw in zuidelijke richting.

Voor de afwikkeling van het verkeer vanuit Startebos is in principe geen extra ontsluitingsweg noodzakelijk. De extra verkeersbewegingen van de woningen in fase 3 kunnen prima worden opgevangen door de bestaande ontsluitingswegen Rijtakker en Zonnedauw. Een eenvoudige berekening laat de toename van het aantal auto's per minuut op deze ontsluitingspunten zien.

	Fase 1 en 2	Fase 3	Totaal
Aantal woningen	±130	60	±201
Ritten per woning per dag (richtlijn)	8	8	16
Totaal aantal ritten per dag	1.040	480	1.320
Totaal aantal ritten per dag per ontsluitingspunt (2 ontsluitingspunten)	520	240	760
Aantal ritten per ontsluitingspunt in de spits ('s ochtends en 's avonds)(10%)	52	24	76
Opvolgtijd tussen 2 auto's per ontsluitingspunt	±1 auto per 1 min en 9 sec	±1 auto per 2 min en 30 sec	±1 auto per 45 sec

Voor reguliere binnenstedelijke ontsluitingswegen geldt het algemene uitgangspunt dat de capaciteit maximaal tot 6.000 motorvoertuigen per dag reikt. De Rijtakker en Zonnedaauw blijven hier voor wat betreft de maximale belasting ver onder. Met de te hanteren rijnsnelheid van 30 km/h, de bestaande dimensionering en het feit dat er geen lange rechtstanden aanwezig zijn mag dan ook worden verwacht dat er geen doorstromingsproblemen of verkeersonveilige situaties zullen optreden.

Parkeernormen

Hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor bepaalde functies, is vastgelegd in algemene normen. Bij nieuwbouw en bij herstructurering van bestaande functies dient de geldende parkeernorm 'op eigen erf' toegepast te worden. De gemeente sluit hiertoe aan bij de meest recente landelijke parkeernormen (de geldende CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers – Basis voor een parkeernormering'). Maatwerk en lokale interpretatie is gelet op specifieke omstandigheden en aspecten als dubbelgebruik/ aanwezigheidspercentages soms nodig/ mogelijk.

Voor woningen wordt normaal gesproken uitgegaan van een parkeernorm 1,7 – 2,2 parkeerplaatsen per woning. De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven een parkeernorm te hanteren van 2 parkeerplaatsen per woning. In het plangebied kunnen maximaal 60 woningen worden gebouwd. Dit betekent een vereiste parkeercapaciteit van 120 parkeerplaatsen. Volgens de gemeentelijke norm kan 0,8 parkeerplaats per woning op eigen terrein worden gerealiseerd bij niet-rijwoningen. De huidige verkavelingsschets gaat uit van 60 niet-rijwoningen. Daarmee resteren nog 72 te realiseren parkeerplaatsen in openbaar gebied.

In de bouwregels van de bestemming 'Woongebied' is vastgelegd dat bij de bouw van woningen in het plangebied voldaan moet worden aan de hiervoor genoemde parkeernorm. Uit de inrichtings-/verkavelingstekening blijkt dat het benodigde aantal parkeerplaatsen ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. 19 Parkeerplaatsen zijn als zodanig ingetekend op het stedenbouwkundig plan. Daarnaast is het wegprofiel zodanig dat langsparkeren mogelijk is, waarmee kan worden voldaan aan de parkeernorm.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan 'Startebos fase 3' is vervat in een verbeelding, regels en toelichting.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), de Handreiking Ruimtelijke plannen gemeente Peel en Maas en de Standaardregels bestemmingsplannen kernen (mei 2011).

Gekozen is voor de bestemmingen 'Verkeer'

voor de hoofdwegenstructuur en 'Woongebied' op grond waarvan naast de woningbouw ook aanleg van infrastructuur en groen mogelijk wordt gemaakt.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemming gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP2012 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

6.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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 van werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9. Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

Verkeer

De hoofdwegenstructuur binnen het plangebied is bestemd tot 'Verkeer'.

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, met inachtneming van bij de regels gevoegde profielen, alsmede pleinen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. waterlopen en waterpartijen, waaronder wadi's;
- h. vervoersvoorzieningen, zoals bushokjes/abri's;
- i. evenementen;
- j. standplaatsen;
- k. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

De bestemming 'Verkeer' is tevens opgenomen voor de aangrenzend gelegen wegen Venakker en Startebosweg, om binnen deze bestemming de opgenomen wegprofielen te kunnen realiseren.

Woongebied

Het tussen de hoofdwegenstructuur gelegen deel van plangebied is geheel bestemd als 'Woongebied'. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, met de daarbij behorende tuinen, erven en parkeervoorzieningen;
- wegen en paden;
- verblijfsgebied;
- groenvoorzieningen;
- water;
- parkeervoorzieningen.

met daaraan ondergeschikt:

- onder voorwaarden een beroep of bedrijf aan huis;
- onder voorwaarden evenementen;
- boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Zoals eerder in deze toelichting reeds beschreven is voor de juridische opzet een flexibele regeling gekozen met als resultaat een globaal eindplan. Om toch de nodige rechtszekerheid te bieden zijn in de woongebied-bestemming de te realiseren aantallen woningen en de hoofdstructuren vastgelegd. Zo is onder meer geregeld dat het maximum aantal woningen 60 bedraagt en dat de hoofdgroenstructuur in acht genomen dient te worden. Ter bescherming van de hoofdgroenstructuur is de functieaanduiding 'groen' opgenomen.

Verder is geregeld dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere woningen uitsluitend wordt verleend indien de te bouwen woning(en) wordt(en) gebouwd op bouwpercelen die direct aansluiten aan bestaande en/of vergunde woningen, danwel aan wegen en/of groenvoorzieningen die direct aansluiten aan bestaande en/of vergunde woningen.

In afwijking hiervan kan ook vergunning worden verleend voor het bouwen van woningen op een grotere afstand van bestaande en/of in aanbouw zijnde danwel vergunde woningen indien voor het beoogde woningtype en de gewenste kavelgrootte op kortere afstand geen geschikt bouwperceel aanwezig is, met dien verstande dat, vanaf de bestaande en/of vergunde woningen gezien, de bouw dient plaats te vinden op het eerste beschikbare bouwperceel met de gewenste kavelgrootte en voor het beoogde woningtype.

Ook is geregeld dat woningen van een bepaald type pas kunnen worden gebouwd nadat hiervoor in het plangebied Startebos fase 2 minder dan 20% van de beschikbare kavels beschikbaar is.

6.3.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en een regeling over bestaande maten en afstanden opgenomen.

In de Algemene gebruiksregels is een algemeen gebruiksverbod opgenomen en is het strijdig gebruik benoemd.

De Algemene wijzigingsregels verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan moeten worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Binnen het plangebied worden diverse nieuwe woningen gerealiseerd, zodat sprake is van een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro in samenhang met artikel 6.2.1. onder a Bro. Het project is derhalve exploitatieplanplichtig, tenzij aan het bepaalde in artikel 6.12, lid 2 Wro (zo nodig in samenhang met artikel 6.2.1 onder a Bro) wordt voldaan.

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is ook een planschadeverhaalsonderdeel opgenomen. Daarmee is kostenverhaal voor de gemeente anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hier worden te zijner tijd de resultaten van de terinzalegging van het ontwerp-plan opgenomen.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, is het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden.

De resultaten van het overleg worden in onderstaande paragraaf weergegeven.

8.1 Uitkomsten vooroverleg

In het kader van het voorgeschreven overleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn reacties ontvangen van de provincie Limburg en van het waterschap Peel- en Maasvallei.

Provincie Limburg.

Naar aanleiding van de tekst in paragraaf 5.5, waarin wordt aangegeven dat het plangebied invloed/uitstraling kan hebben op de omgeving en de EHS verzoekt de provincie dit te verduidelijken. De ontsluiting van het plangebied zal niet via het noordelijk gelegen bospad lopen, zoals eerder werd gezien als een van de alternatieve mogelijkheden, maar via de bestaande wegenstructuur. Daardoor is er geen sprake van een negatief effect op de EHS. Daarnaast zal de bestaande hoofdgroenstructuur specifiek als zodanig worden aangeduid op de verbeelding. Ook is in het inrichtingsplan een overgangszone van het nieuwe woongebied naar het achterliggende bosgebied gecreëerd waarmee rekening moet worden gehouden bij de inrichting en definitieve verkaveling.

Waterschap Peel en Maasvallei.

Het waterschap adviseert een nader uitwerking van de locatie en dimensionering. Een nadere uitwerking heeft plaatsgevonden. Deze is weergegeven in de notitie rioolsysteem en waterberging, zoals beschreven in paragraaf 5.6. Naast het voorkomen van gebruik van uitloogbare materialen worden strooizout en chemische bestrijdingsmiddelen niet of nauwelijks gebruikt.

8.2 Inspraak

De facultatieve inspraakmogelijkheid wordt overgeslagen. Dit wordt gezien als een dubbeling met de wettelijk reeds voorgeschreven tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging krijgen burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

9. PROCEDURE

De wettelijke procedure volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) start met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

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;
- 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, vanaf 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.

Omdat sprake is van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing in de beroepsprocedure tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Dit betekent onder andere dat belanghebbenden in het beroepschrift moeten aangeven welke beroepsgronden worden aangevoerd tegen het besluit. Het indienen van een pro forma beroepschrift is niet mogelijk.