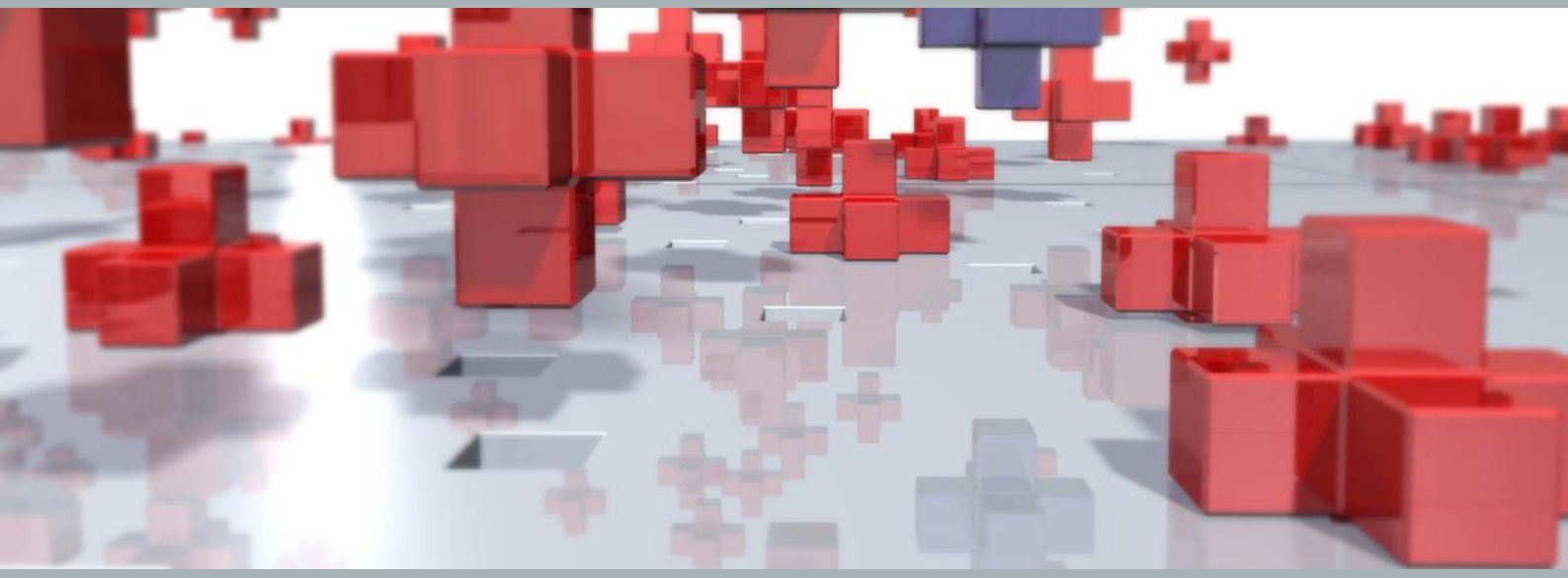
Bestemmingsplan ‘Herontwikkeling Heihorst 16 en woonkavel Hof te Meijel’

Gemeente Peel en Maas

Vastgesteld



Ruimte om *in* te leven

Bestemmingsplan ‘Herontwikkeling Heihorst 16 en woonkavel Hof te Meijel’

Gemeente Peel en Maas

Vastgesteld

Rapportnummer:	P03448_2
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1894.BPL0243-VG01
Datum:	17 mei 2021
Opdrachtgever:	VOF Vrijssen
Projectleider BRO:	HLe, DAd
Concept:	oktober 2020
Ontwerp:	Maart 2021
Vaststelling:	Mei 2021
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve de wijziging van een intensieve veehouderij naar een woning aan de Heihorst 16 en de realisatie van een woning aan de Hof.

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

BRO Ruimte om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Plangebied 4
1.3 Vigerende bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 8

2.PLANBESCHRIJVING **8**
2.1Bestaande situatie 9
2.2Toekomstige situatie 10
2.3Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten 12

3.BELEIDSKADER **14**
3.1Rijksbeleid 14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 14
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 15
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) 15
3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking) 16
3.1.5 Wet milieubeheer 16
3.2Provinciaal beleid 17
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 17
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 19
3.2.3 Provinciale omgevingsvisie 20
3.3 Regionaal beleid 21
3.3.1 Regionale woonvisie Noord Limburg 2020-2024 21
3.4Gemeentelijk beleid 22
3.4.1 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas 22
3.4.2 Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 24
3.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit 25
3.4.4 Beleidsplan archeologie gemeente Peel en Maas 25
3.4.5 Kaderstelling: thema's ruimte en economie (2017) 26

4.ONDERZOEKSASPECTEN **28**
4.1Inleiding 28
4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit 28
4.1.2 Geluid 30
4.1.3 Luchtkwaliteit 31
4.1.4 Milieuzonering 33
4.1.5 Externe veiligheid 36
4.1.6 Milieueffectrapportage 38
4.1.7 Geur veehouderijen 38
4.2Kabels en leidingen 39
4.3Ecologie 39

4.4Waterhuishouding 42
4.4.1 Beleidskader 42
4.5Archeologie en cultuurhistorie 44
4.5.1 Archeologie 44
4.5.2 Cultuurhistorie 47
4.6Verkeer en parkeren 48
4.6.1 Verkeer en ontsluiting 48
4.6.2 Parkeren 48
4.7Duurzaamheid 48

5.JURIDISCHE ASPECTEN 50
5.1Planstukken 50
5.2Toelichting op de verbeelding 50
5.3Toelichting op de regels 50
5.3.1 Inleidende regels 50
5.3.2 Bestemmingsregels 51
5.3.3 Algemene regels 52
5.3.4 Overgangs- en slotregels 52

6.ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 53

7.PROCEDURE 54
7.1Procedure 54
7.2Omgevingsdialoog 54
7.3Vooroverleg en inspraak 55
7.4Zienswijzen 55

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing en Kwaliteitsverbetering
Bijlage 2: Vooronderzoek NEN 5725 Heihorst 16 te Meijel
Bijlage 3: Quickscan flora en fauna
Bijlage 4: Stikstofberekening
Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
Bijlage 6: Situering nieuwbouwwoning Hof
Bijlage 7: Rapportage asbest bodem Heihorst 16
Bijlage 8: Verkennend bodemonderzoek Hof te Meijel

Toelichting

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

VOF Vrijssen exploiteert een kalverenveehouderij met in totaal 185 kalveren aan de Heihorst 16 te Meijel. Het voornemen bestaat om de bestaande bedrijfsactiviteiten te beëindigen en de bijbehorende bedrijfswoning te herbestemmen als burgerwoning. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om een nieuwe woning te realiseren op een vrije kavel gelegen aan de Hof tussen de huisnummers 2 en 4 te Meijel. De woning aan de Heihorst 16 inclusief de daarbij behorende grond wordt verkocht.

De voorliggende ontwikkeling omvat onder andere de volgende onderdelen:

1. Bedrijfsbeëindiging van de kalverenveehouderij;
2. Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning;
3. Realisatie nieuwe woning op andere locatie.



Topografische weergave plangebied (rood omlijnd)

Het bedrijf heeft ten behoeve van de beoogde ontwikkeling een principeverzoek ingediend bij de gemeente Peel en Maas. Het college van burgemeester en wethouders heeft bij brief van 15 juni 2020 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. Door middel van onderhavig bestemmingsplan worden de gewenste ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan bestaat uit regels voor de locaties en de bijbehorende verbeelding. Onderliggende toelichting vergezelt het plan.

1.2 Plangebied

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op twee locaties rondom de kern Meijel. In de gehele toelichting worden alle aspecten per locatie binnen het plangebied apart toegelicht onder de namen ‘Locatie Heihorst’ en ‘Locatie Hof’.

Locatie Heihorst
Locatie Heihorst is gelegen in het buitengebied ten zuidoosten van de kern Meijel. De locatie staat kadastraal bekend als Meijel, sectie F, nummer 543. De locatie wordt ontsloten aan de oostzijde door de gelijknamige straat ‘Heihorst’, waarna via de N279 de omliggende kernen Meijel (noorden), Heibloem (zuiden) bereikt kunnen worden. In de directe omgeving van de locatie liggen hoofdzakelijk agrarische gronden en bedrijven. Verder zijn er enkele burgerwoningen, bedrijven en een visvijver gelegen.



Luchtfoto plangebied en directe omgeving met kadastrale begrenzing en ligging plangebied (rood omlijnd)

Locatie Hof
Locatie Hof is gelegen in het noorden van de kern Meijel. De locatie staat kadastraal bekend als Meijel, sectie F, nummer 2249. De locatie wordt ontsloten aan de westzijde door de gelijknamige straat 'Hof'. Via de Hof en de Molenstraat kan het centrum van de Kern Meijel bereikt worden. In de directe omgeving van de locatie is aan de oostzijde het bedrijventerrein van Meijel gelegen, aan de zuid- en westzijde zijn hoofdzakelijk burgerwoningen gelegen. Verder liggen er enkele bedrijven en agrarische gronden.


Luchtfoto plangebied en directe omgeving met kadastrale begrenzing en ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor beide locaties geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', dat is vastgesteld door de gemeente raad van Peel en Maas op 24 december 2014.

Locatie Heihorst
Locatie Heihorst is op basis van het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch – Intensieve veehouderij'. Daarbij is op de locatie sprake van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 2', 'Waarde – Archeologie – 3' en 'Waarde – Archeologie – 5'. Over de hele locatie is een bouwvlak aanwezig. Tot slot zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied roerdalslenk zone 3', 'kernrandzone', 'ontwikkelingszone bebouwingslinten', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob' van toepassing op dit gebied.

De voor 'Agrarisch – intensieve veehouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik met daaraan ondergeschikt bijvoorbeeld kleinschalig kamperen, caravanstalling of

recreatieve activiteiten. Het wijzigen van de bestemming naar de bestemming ‘Wonen’ ter hoogte van de huidige agrarische bedrijfswoning, waarbij de resterende grond wordt bestemd als ‘agrarisch’ is conform de algemene wijzigingsregels in het bestemmingsplan toegestaan. In artikel 56.5 van de planregels is daarover het navolgende opgenomen:

‘Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Agrarisch - Glastuinbouw', ' Agrarisch - Grondgebonden', 'Agrarisch - Intensieve veehouderij', 'Agrarisch - Niet grondgebonden', 'Agrarisch - Paardenhouderij', 'Agrarisch - Plattelandsondernemer', 'Bedrijf - Agrarisch verwant', 'Bedrijf - Niet agrarisch verwant', 'Detailhandel', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en 'Sport' met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in:

a. de bestemming 'Wonen';
b. de bestemming 'Agrarisch' waarin het bestemmingsvlak ligt voor de resterende grond;

mits:

a. wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2'; *Ter plaatse zijn beide aanduidingen niet opgenomen.*
b. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0'; *Ter plaatse zijn beide aanduidingen niet opgenomen.*
c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing; *Met de nieuwe ontwikkeling zal de beoogde bestemming ‘wonen’ ter plaatse van de hoofdbebouwing worden gesitueerd.*
d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is; *In onderhavige ontwikkeling is omschreven dat het huidige agrarische bedrijf en dus het gebruik worden beëindigd. Er is in de toekomstige situatie dus geen sprake meer van agrarische activiteiten waardoor het agrarische gebruik dus niet meer mogelijk is.*
e. het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd; *Het huidige agrarische bedrijf (kalverenveehouderij) wordt beëindigd en een deel van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Dit wordt reeds in onderhavige toelichting omschreven.*
f. het aantal woningen mag niet toenemen; *Er worden geen extra woningen gerealiseerd.*
g. in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen; *Er is een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze zal verder worden toegelicht in paragraaf 2.3 in onderhavige toelichting.*
h. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'; *Zoals reeds beschreven wordt de overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt.*
i. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting; *Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze wordt verder toegelicht in paragraaf 2.3. Het gehele inrichtingsplan is als bijlage toegevoegd.*
j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het woon- en leefklimaat; *Er is onderzoek gedaan naar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit is verder toegelicht in hoofdstuk 4.*
    2. de milieusituatie; *Er vindt met beoogde ontwikkeling zelfs een verbetering plaats ten behoeve van de milieusituatie. Het gehele bedrijf wordt namelijk beëindigd waarmee de totale uitstoot voor het houden van dieren verdwijnt.*

3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden; *Met onderhavige ontwikkeling worden er geen van bovenstaande waarden aangetast. Overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het gehele perceel zal landschappelijk worden ingepast.*
4. gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing; *In hoofdstuk 4 zijn alle aspecten onderzocht. Zo ook het aspect 'bedrijven en milieuzonering'. Uit het onderzoek is gebleken dat de onderhavige ontwikkeling geen effect heeft op gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden, bebouwing en omliggende bedrijven.*

k. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden; *Met de sloop van de bebouwing worden geen zware mobiele werktuigen ingezet die een mogelijke stikstofuitstoot hebben, die negatieve effecten kunnen hebben op aanwezige Natura-2000 gebieden. Daarnaast zal in het gebruik van de woning niets veranderen ten opzichte van de huidige situatie. De ontwikkeling heeft dus geen significant negatieve effecten op omliggende Natura-2000 gebieden.*

l. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 27. *Er wordt niet direct voldaan aan de voorwaarden in artikel 27. Het bestaande bijgebouw blijft gehandhaafd als bijbehorende bebouwing bij het woonhuis. Daarnaast blijft de bestaande loods annex paardenstal gehandhaafd. Deze bijgebouwen zijn gelegen op een grotere afstand van het hoofdgebouw dan het bestemmingsplan toelaat. Onderhavig bestemmingsplan biedt hier een passende regeling voor.*

Locatie Hof

Locatie Hof is bestemd als 'Agrarisch'. Ter plaatse is ook sprake van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' en 'Waarde – Archeologie – 4'. In tegenstelling tot de andere locatie is hier geen sprake van een bouwvlak. Op deze locatie zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied roerdalslenk zone 3', 'kernrandzone', 'ontwikkelingszone bebouwingslinten', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob' van toepassing.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden ter plaatse van deze locatie zijn bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig en hobbymatig gebruik met daaraan ondergeschikt onder andere extensief dagrecreatief medegebruik. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een burgerwoning met de bestemming 'Wonen'. Het wijzigen van de bestemming naar de bestemming 'Wonen' is conform het bestemmingsplan niet toegestaan. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Conclusie

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de beoogde ontwikkelingen niet direct toegelaten. Ter plaatse van de 'locatie Heihorst' wordt er niet volledig voldaan aan de gestelde voorwaarden conform de algemene wijzigingsregels. Ter plaatse van de 'Hof' is het niet mogelijk om de bestemming te wijzigen. Door middel van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan kunnen deze ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van de bestaande situatie en de beoogde ontwikkelingen is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse milieu- en onderzoeksaspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Ten slotte is in hoofdstuk 7 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen en wordt ingegaan op overleg en inspraak.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op twee locaties rondom de kern Meijel. In de gehele toelichting worden alle aspecten per locatie apart toegelicht onder de namen ‘Locatie Heihorst’ en ‘Locatie Hof’.

Locatie Heihorst
De locatie omvat de gronden die deel uitmaken van het bedrijf VOF Vrijssen aan de Heihorst 16 te Meijel. Op deze locatie vindt de exploitatie van een kalverenveehouderij plaats. In de bestaande situatie is de locatie deels bebouwd met de bedrijfswoning, en de bedrijfsbebouwing. Rondom de bebouwing is verharding aanwezig, ten behoeve van o.a. parkeren, laden/lossen en manoeuvreren met vrachtwagens. Aan de achterzijde van het terrein aan de westzijde zijn gronden gelegen die momenteel worden gebruikt als grasland en uitloopweides voor de kalveren. Tussen de weides en de bedrijfswoning is de tuin gelegen behorende bij de bedrijfswoning.

Op de navolgende luchtfoto is het huidige gebruik van de locatie zichtbaar. De locatie is gelegen in het buitengebied ten zuiden van de kern Meijel, in de gemeente Peel en Maas. De locatie wordt aan de oostzijde ontsloten door de Heihorst waarna via de Steenkampseweg of de Donk de N279 bereikt kan worden. Via de N279 (en verder de N275) kunnen de omliggende kernen bereikt worden. In de directe omgeving van de locatie liggen enkele bedrijven en voornamelijk burger- en bedrijfswoningen.



Luchtfoto huidige situatie Heihorst 16

Locatie Hof
Deze locatie omvat enkel agrarische gronden aan de Hof te Meijel en is in de lintbebouwing van het Hof / de Molenstraat gelegen. Op deze locatie vindt op dit moment geen activiteit plaats. Er is geen bebouwing en begroeiing aanwezig.

Op de navolgende luchtfoto is het huidige gebruik van de locatie zichtbaar. De locatie is aan de rand en ten noorden van de kern Meijel, in de gemeente Peel en Maas gelegen. De locatie wordt aan de westzijde ontsloten door de Molenstraat, waarna via de Heuvel en Kalishoek de N279 kan worden bereikt. In de directe omgeving zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen en ten oosten van de locatie is het bedrijventerrein van Meijel gelegen.



Luchtfoto huidige situatie Hof

2.2 Toekomstige situatie

Locatie Heihorst
Op deze locatie wordt de huidige bedrijfsactiviteit (kalverenveehouderij) stopgezet en deze zal worden ingetrokken tegelijk met het moment dat besluit op dit plan definitief wordt. Daarnaast wordt een deel van de huidige bedrijfsbebouwing (circa 458 m^2) gesloopt. De resterende bebouwing zal als bijgebouw behorende bij de woning gaan dienen. De woning beschikt namelijk niet over een uitpandige bergruimte. Daarnaast is een deel van de bebouwing nog vrij recent en deze doet dienst als paardenstal. De bebouwing die gehandhaafd blijft wordt gerenoveerd en/of deels opnieuw opgebouwd. De bebouwing wordt verder verduurzaamd in de vorm van isolatie en zonnepanelen op het nieuwe dak.

Het terrein zal in de toekomstige situatie opnieuw worden ingericht in de vorm van een landschappelijke inpassing. Deze zal in paragraaf 2.3 verder worden toegelicht.

Daarnaast hebben de huidige eigenaren beschikking over een omgevingsvergunning voor het realiseren van een veldschuur. Deze veldschuur zal niet meer gerealiseerd worden. De vergunninghouder zal schriftelijk verzoeken deze vergunning in te trekken en het college zal deze vergunning intrekken nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld.

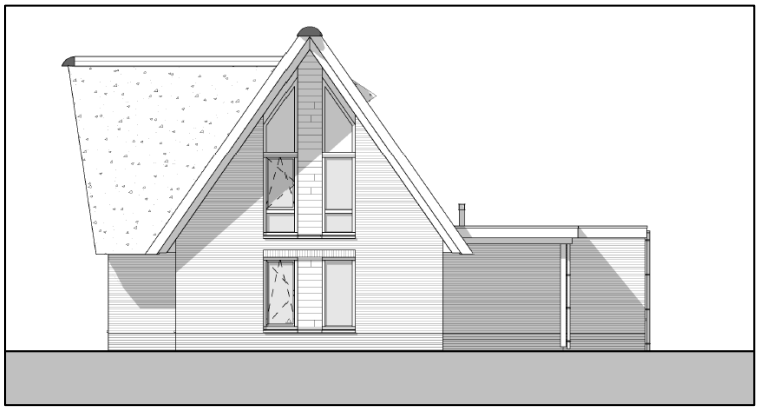
Hieronder is een referentiebeeld opgenomen van de nieuwe situatie.



Locatie Hof
Op deze locatie is zoals reeds beschreven op dit moment enkel agrarische grond. Het voornemen bestaat om op deze locatie een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. De nieuwe woning wordt volledig in de reeds bestaande lintbebouwing ingepast en wordt aan de voorzijde van het perceel gesitueerd. De totale oppervlakte van de woning (inclusief aanbouw) is circa 148 m^2 met een inhoud van circa 879 m^3. De maximale nokhoogte bedraagt circa 8,6 meter en de goothoogte maximaal 3,3 meter. Daarnaast wordt een carport van 7 m^2 (inhoud 23 m^3) en een veranda van 29 m^2 (inhoud 96 m^3) gerealiseerd. De woning krijgt een moderne en landelijke uitstraling met een combinatie van houten gevelbedekking en metselwerk en een rieten dak. Aan de voorzijde van de woning is plek voor twee parkeerplaatsen. Aan de achterzijde blijft de agrarische bestemming van toepassing. Ter plaatse worden minimaal zes zonnepanelen gerealiseerd, met in de toekomst mogelijk nog een aanvulling. Op de navolgende afbeelding is een voor- en zijaanzicht van de woning opgenomen en in bijlage 6 een situering van de ligging van de woning op het perceel en de daarbij behorende zonnepanelen.



Voorgevel



Zijgevel

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

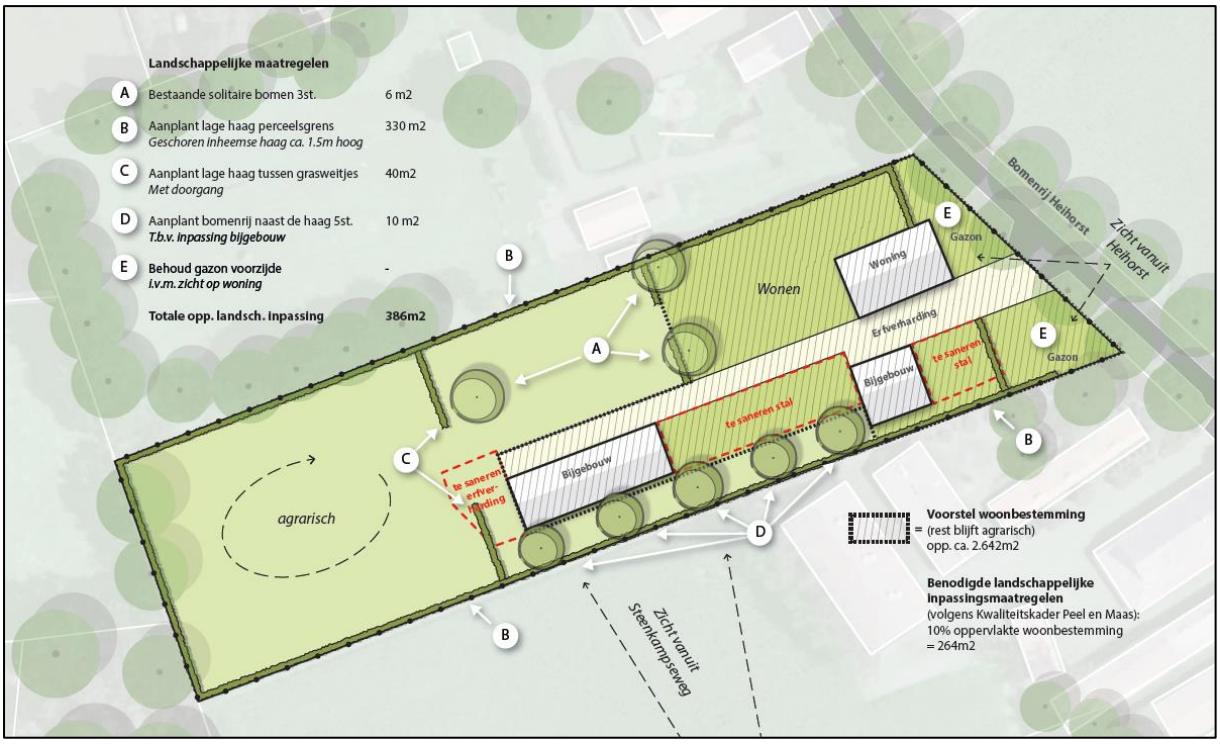
Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten
Ruimtelijke en functioneel gezien passen de beoogde ontwikkelingen goed in de omgeving.

Op de ‘locatie Heihorst’ vindt namelijk enkel sloop plaats van overtollige bedrijfsbebouwing. De resterende bebouwing wordt opgeknapt en verduurzaamd en zullen vervolgens als stallingsruimte en paardenstal bij de woning gaan fungeren. Er zal niets veranderen aan het gebruik van de huidige woning en de bestaande uitstraling van de locatie blijft behouden waardoor het in de omgeving past.

De nieuwe woning op de ‘Hof’ past zoals reeds omschreven ook in de omgeving. Het voldoet aan de bepaalde afmetingen. Qua uitstraling past de nieuwe woning ook in de omgeving, daar waar in de directe omgeving een gemêleerde woningvoorraad aanwezig is.

Op basis van het geldende provinciaal en gemeentelijk beleid dient de ‘locatie Heihorst’ landschappelijk te worden ingepast. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.[1] De landschappelijke inpassing voorziet in de aanplanting van een bomenrij met struweelhaag en het aanplanten van fruitbomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 1 aan deze toelichting is toegevoegd.

[1] BRO, Landschappelijke inpassing Heihorst 16 te Meijel, projectnr. P03448, d.d. 4 november 2020



Landschappelijk inpassingsplan (verkleind)

Voor de locatie Hof is niet voorzien in een landschappelijk inpassingsplan. In het gemeentelijk kwaliteitskader is opgenomen dat landschappelijke inpassing geldt voor gronden in het bestemmingsplan buitengebied en het overige gebied dat buiten de rode contour ligt zoals vastgesteld door GS. Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), waar het gemeentelijke kwaliteitskader een uitwerking van is, is destijds opgesteld voor ontwikkelingen buiten de rode contour. Het onderhavige perceel is gelegen binnen de oorspronkelijke rode contour van GS en derhalve is dan ook geen landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan, zowel op korte als op (middel)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg heeft voor de omgeving.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.
De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.
Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.
Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO_2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;

14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging
Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 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.

De nationale belangen betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Afweging
Bij het voorliggende initiatief zijn geen van de bovengenoemde nationale belangen uit het Barro in het geding. Het initiatief is hiermee in lijn met het Barro.

3.1.3 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 NNN-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Afweging
Het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel beslaat ook de gemeente Peel en Maas. De maximaal toegestane bouwhoogte voor windturbines in dit gebied bedraagt 114 meter ten opzichte van NAP. Voor overige bouwwerken geldt geen beperking voor de bouwhoogte. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan geen windturbines mogelijk maakt, vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor het radarverstoringsgebied.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie[2] komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging
De voorliggende ontwikkeling van de intensieve veehouderij en nieuwe woning is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro. Blijkens de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017[3] wordt het toekennen van een agrarische bestemming aan gronden niet beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet vereist.

3.1.5 Wet milieubeheer

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:
a. Die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
b. Ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

[2] o.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319)
[3] ABRS 28 juni 2017 (ECLI :ECLI:NL:RVS:2017:1724)

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.
In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

De afweging met betrekking tot de m.e.r.-(beoordelings)plichtigheid van dit bestemmingsplan is opgenomen in paragraaf 4.1.6.

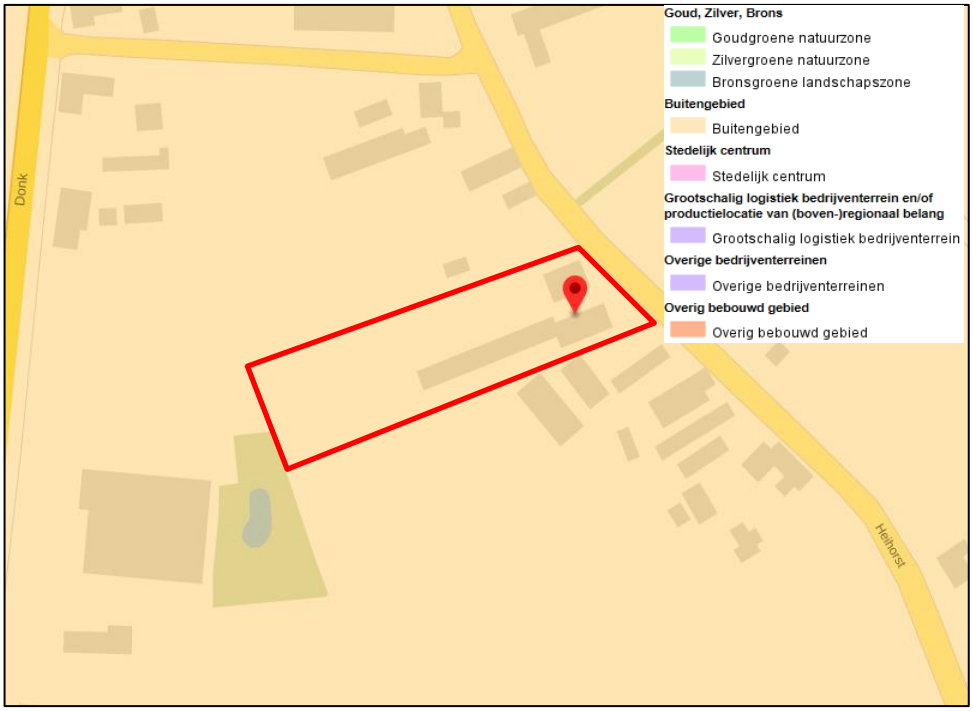
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

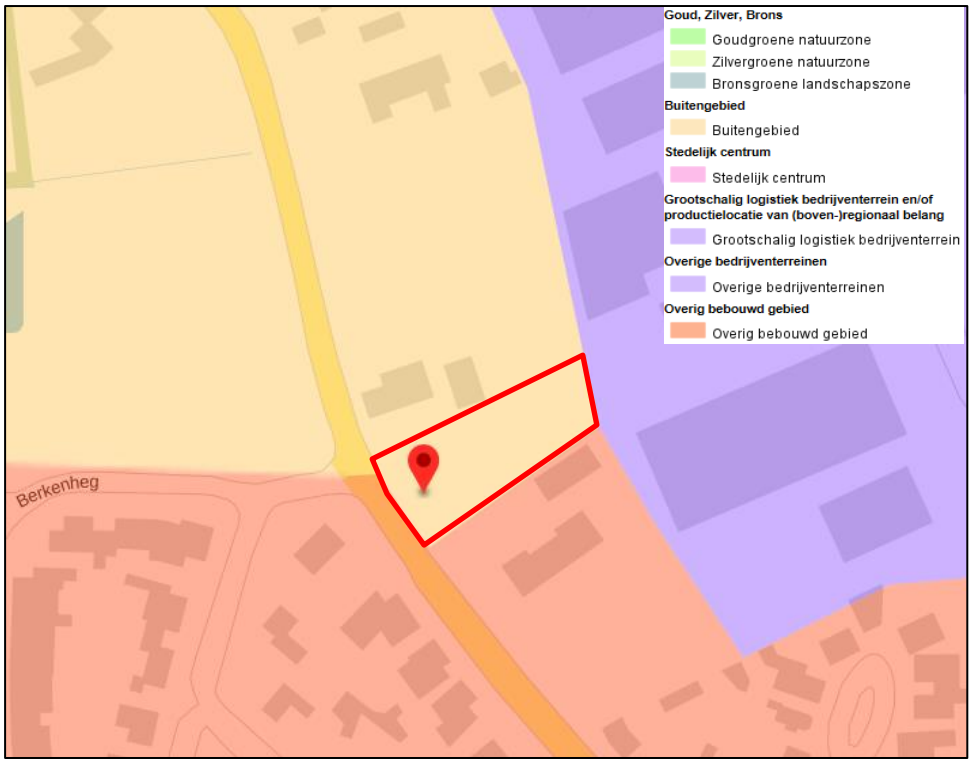
Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

<u>Zonering Limburg</u>
Volgens de kaart ‘Zonering Limburg’ liggen ‘Locatie Heihorst’ en ‘Locatie Hof’ beide binnen de zone ‘buitengebied’. Het buitengebied omvat de gronden in het landelijk gebied die niet behoren tot de goudgroene en zilvergroene natuurzones en de bronsgroene landschapszone. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. Beleidsmatig liggen de accenten voor deze zone op:

- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- Terugdringen milieubelasting vanuit landbouw;
- Kwaliteit en functioneren ondergrond.



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg' met ligging ‘Plangebied Heihorst’ (rood omlijnd)



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg' met ligging ‘Plangebied Hof’ (rood omlijnd)

Landbouw

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Ten aanzien van de land- en tuinbouwsector wil de provincie ruimte bieden aan de doorgroei van bestaande land- en tuinbouwbedrijven, in een goede balans met omgevingswaarden. In het kader van een duurzame productie worden de emissies naar lucht, water en bodem teruggedrongen, in het bijzonder van ammoniak, geur, fijn stof, nitraat en gewasbeschermingsmiddelen. Tevens is de ambitie om een kwaliteitsslag in het landelijk gebied te realiseren, door verduurzaming van bestaande agrarische bedrijven, hergebruik van leegkomende (beeldbepalende) gebouwen en sloop van de leegkomende bebouwing waar geen passend alternatief voor aanwezig is.

Afweging

De voorliggende ontwikkeling (het stoppen van de intensieve veehouderij, het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de realisatie van een nieuwe woning) is deels passend binnen de zone ‘buitengebied’. Het stoppen van de intensieve veehouderij draagt bij aan het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw. Op dit moment ligt er namelijk een vergunning voor het houden van 185 dieren. Met het stopzetten verdwijnt deze milieubelasting dus in het geheel. Het omzetten van de huidige bedrijfswoning aan de Heihorst en de realisatie van de nieuwe woning aan de Hof past in eerste instantie niet in binnen het principe van het buitengebied. Maar middels een goede landschappelijke inpassing voor de ‘Locatie Heihorst’ wordt bijgedragen aan de gewenste kwaliteitsslag in het landelijk gebied en kan het project in overeenstemming met de aanwezige omgevingswaarden worden uitgevoerd.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven.

Afweging

‘Locatie Heihorst’

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat deze locatie is gelegen binnen het milieubeschermingsgebied ‘Boringsvrije zone Roerdalslenk III’. In desbetreffend beschermingsgebied zijn verboden opgenomen voor; *‘de realisatie van een boorput of werken op of in de bodem uit te voeren die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.’* De beoogde ontwikkeling ter plaatse van de locatie voorziet niet in een van de voorgenoemde verboden.

‘Locatie Hof’

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat de ‘Locatie Hof’ niet is gelegen binnen milieubeschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Het initiatief is hiermee passend binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Provinciale omgevingsvisie

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De vaststelling van deze omgevingsvisie is beoogd in het eerste kwartaal van 2021. Na vaststelling van de ontwerp-Omgevingsvisie wordt een nieuwe omgevingsverordening verder uitgewerkt. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

<u>Hoofdopgaven</u>
In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:
- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

<u>Inhoud</u>
De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:
- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Afweging
In de provinciale omgevingsvisie is opgenomen dat er een grote transitieopgave ligt met betrekking de intensieve veehouderij in relatie tot problemen zoals fijnstof en stikstof. De onderhavige ontwikkeling ziet op het stopzetten van een intensieve veehouderij. De vrijkomende agrarische bebouwing wordt grotendeels gesloopt en de agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere burgerwoning. De vrijkomende agrarische bebouwing krijgt op deze wijze een goede invulling en is daarmee passend binnen de nieuwe provinciale omgevingsvisie.

Het toevoegen van een woning op de Hof maakt onderdeel uit van de herontwikkeling op de Heihorst en past in het gemeentelijke woonbeleid. Op het gebied van wonen is de nieuwe provinciale omgevingsvisie een op hoofdlijnen richtinggevend kader. De daadwerkelijke invulling wordt overgelaten aan regio's en/of de gemeenten. De toevoeging van een woning is dan ook niet in strijd met de toekomstige provinciale omgevingsvisie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie Noord Limburg 2020-2024

In de Regionale woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Deze regionale woonvisie is door de gemeente Peel en Maas op 22 september 2020 vastgesteld.

Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen. Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

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

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

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

Analyse bestaande woningvoorraad

Het grootste deel van de woningvoorraad voor de toekomst staat er al. Dat maakt dat nieuwbouw slecht een klein deel vormt van de totale woningvoorraad. Inzicht in de kwaliteit van deze woningvoorraad is essentieel om een match met de toekomstige woningvraag te bewerkstelligen. Aan adviesbu-

reau Stec Groep is gevraagd om hierin inzicht te verschaffen. De analyses van Stec Groep geven inzicht in de potentiële kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad. Hierbij wordt een verbinding gemaakt met de demografische ontwikkeling van onze regio. De woningvoorraad wordt op basis van verschillende indicatoren (voor zowel de woning als de woonomgeving) beoordeeld. Dit vormt een bouwsteen voor beleid rondom de aanpak van de huidige woningvoorraad. Belangrijkste conclusies uit de analyses zijn:

- De komende 10-20 jaar groeit het aantal huishoudens netto met bijna 5.000, deze groei zit op regioniveau in de 65+ doelgroep. Hierdoor ontstaat een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen;
- Er ontstaan overschotten in de niet-levensloopbestendige grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.

Op het niveau van individuele gemeenten kunnen er afwijkingen ten opzichte van deze regionale conclusies bestaan.

Afweging Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg
De voorgenomen herziening betreft enerzijds het omzetten van een agrarische bedrijfswoning in een reguliere burgerwoning en anderzijds het oprichten van een volledig nieuwe woning.

Uit de visie volgt dat het aantal plannen dat we hebben en maken om nieuwbouw toe te voegen, in een gezonde verhouding moet staan tot de kwantitatieve behoefte. Er worden alleen plannen toegevoegd die echt kwaliteit toevoegen en passen bij de woonbehoefte van de afzonderlijke gemeenten in de regio: bouwen naar reële behoefte.

De gemeente Peel en Maas heeft beleid dienaangaande vastgesteld, waarnaar in paragraaf 3.4.2 wordt verwezen.

Mede toetsend aan dit gemeentelijke beleid en de gemeentelijke structuurvisie zijn er vanuit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024 geen belemmeringen voor dit initiatief.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

In februari 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld en op 27 januari 2016 is de gewijzigde versie vastgesteld. In de Structuurvisie Buitengebied wordt het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas samengebracht.

Voor een groot gedeelte betreft het bestaand beleid met enkele aanvullingen en uitwerkingen. De Structuurvisie vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie. In de Structuurvisie Buitengebied zijn de volgende plannen opgenomen:

- Structuurplan Buitengebied 2008;
- Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw;
- Streefkwaliteiten Geur;
- Kwaliteitskader;
- Archeologiebeleid.

Volgens het structuurplan zijn de ‘Locatie Heihorst’ en ‘Locatie Hof’ gelegen binnen het gebiedstype ‘Oude, verdichte bouwlanden’. Voor dit gebiedstype gelden de volgende beleidsuitgangspunten.

Doel Ruimtelijk-Landschappelijk:
- versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief open akkers met verdichte randen (clusters en linten van bebouwing) en doorzichten;
- behoud van cultuurhistorisch waardevolle, open, bolle akkers en behoud van voldoende brede doorzichten vanuit de verdichte clusters en linten naar deze relatief open akkers;
- behoud van de relatief open (bolle) akkers vanwege de aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden;
- realisatie van een verdere landschappelijke verdichting door weg- en erfbeplantingen in de clusters en linten;
- realisatie van een landschappelijk raamwerk t.b.v. een zorgvuldige inpassing van (nieuwe) economische activiteiten.

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

Afweging
De voorliggende ontwikkeling voorziet in het stopzetten en saneren van een intensieve veehouderij, het omzetten van de daarbij behorende bedrijfswoning tot een burgerwoning en de realisatie van een nieuwe woning.

Vanuit ruimtelijk-landschappelijk opzicht voldoet de gehele ontwikkeling aan de gestelde doelen. Ter plaatse van de ‘Locatie Heihorst’ wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesaneerd en wordt enkel de bestemming van de bedrijfswoning gewijzigd. Ter plaatse van de ‘Locatie Hof’ wordt een nieuwe woning gerealiseerd en dus toegevoegd aan het bestaande bebouwingslint.

Door het slopen van de bedrijfsbebouwing ontstaat er een extra doorzicht naar de open gebieden, het landschappelijk karakteristiek zal hierdoor worden versterkt. Door de realisatie van de extra woning aan de Hof wordt het bebouwingslint verdicht. Beide ontwikkeling voldoen aan ruimtelijk-landschappelijke doelen.

Op de ‘locatie Heihorst’ wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing sluit aan op de bovengenoemde kenmerken van dit landschapstype en hierdoor wordt er geen negatieve invloed uitgeoefend op het landschap en op het grootschalig open ontginningslandschap.

Voor de locatie Hof is niet voorzien in een landschappelijk inpassingsplan. In het gemeentelijk kwaliteitskader is opgenomen dat landschappelijke inpassing geldt voor gronden in het bestemmingsplan buitengebied en het overige gebied dat buiten de rode contour ligt zoals vastgesteld door GS. Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), waar het gemeentelijke kwaliteitskader een uitwerking van is, is destijds opgesteld voor ontwikkelingen buiten de rode contour. Het onderhavige perceel is gelegen binnen

de oorspronkelijke rode contour van GS en derhalve is dan ook geen landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Vanuit functioneel opzicht vindt er een verdere menging van functies plaats. Zoals reeds omschreven wordt de agrarische functie stopgezet ter plaatse van de ‘locatie Heihorst’ en wordt er een nieuwe woning gerealiseerd ter plaatse van de ‘locatie Hof’.

De gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob’, die dient ter bescherming van het gebiedstype ‘oude verdichte/besloten bouwlanden’ wordt in dit bestemmingsplan opgenomen overeenkomstig de geldende bestemmingsplannen.

Samengevat is de voorgenomen ontwikkeling hiermee passend hiermee binnen de structuurvisie Buitengebied Peel en Maas.

3.4.2 Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 4 juni 2018 de "Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018" vastgesteld.

In deze beleidsregel is bepaald dat in principe geen medewerking wordt verleend aan het toevoegen van extra woningen in afwijking van het bestemmingsplan. In een aantal situaties wordt op deze hoofdregel een uitzondering gemaakt. In artikel 3 onder sub b van de beleidsregel zijn een aantal uitzonderingen gemaakt voor een beperkt aantal woningbouwverzoeken waarbij een win-win situatie kan worden gecreëerd door het oplossen van een planologisch en milieutechnisch knelpunt.

Hier zijn een aantal voorwaarden aan verbonden:

Het betreft de sanering van een intensieve veehouderij waarbij er sprake is van:
- Een maatschappelijk belang dat verder gaat dan het economisch belang van de aanvrager
- Ligging in of nabij de kernrandzone
- Een betreft een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer met een geldende omgevingsvergunning milieu die wordt ingetrokken met als gevolg dat het woon- en leefklimaat van de woonomgeving en/ of de kernen verbetert.
- Er moet worden gewaarborgd dat de bedrijfsbebouwing binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt gesloopt en de omgevingsvergunning milieu wordt ingetrokken.
- De bestemming van de bestaande bedrijfswoning met de daarbij behorende huiskavel moet worden omgezet in de bestemming wonen.
- Er geldt een maximum van in totaal 10 te bouwen woningen met een maximum van 1 woning per win win-locatie. Voorwaarde is tevens dat toepassing dient te worden gegeven aan het gemeentelijk kwaliteitskader. Dat betekent dat voor een woning een bijdrage van € 100,00 /m2 uitgeefbaar kaveloppervlak moet worden bijgedragen. Voor sloop kan een bedrag van 25,00/m2 hiervan in mindering worden gebracht. Er zal een anterieure overeenkomst opgesteld worden om e.e.a. in vast te leggen. Daarnaast dient het perceel landschappelijk ingepast te worden.

Afweging
De onderhavige ontwikkeling ziet op het wegbestemmen van een intensieve veehouderij in de kernrandzone op de locatie Heihorst 16. De bedrijfsbebouwing wordt deels gesloopt, de bijbehorende

agrarische bedrijfswoning wordt herbestemd tot een reguliere burgerwoning en daarnaast wordt één woning toegevoegd op de locatie Hof. De ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden van deze beleidsregel en op basis van deze regeling kan dan ook aan deze ontwikkeling medewerking worden verleend. De voorwaarden van de beleidsregel worden in de regels verankerd.

3.4.3 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.

Basisprincipe: welstandsvrij
De gemeente stelt alleen eisen aan de uiterlijke kwaliteit van bouwwerken als dit ook echt nodig is. Hiermee wordt getracht de 'belasting' of eisen aan de klant zo gering mogelijk te houden waarbij wel het algemeen belang wordt gerespecteerd. Daarom wordt er uitgegaan van een basis van welstandsvrijheid.

Bescherming: alleen in uitzonderingsgebieden
De gemeente Peel en Maas staat voor zelfsturing en diversiteit. In bepaalde gebieden blijft sturing echter toch nodig. Sommige gebieden zijn beeldbepalend voor een gemeenschap. De gemeente wil voorkomen dat dit beeld wordt aangetast, dit is in het belang van de gehele gemeenschap.

Daarnaast zijn er (nieuwbouw)plannen waarin een bepaalde sfeer, thema of kwaliteit wordt nagestreefd. Ook hierin is het niet gewenst om gehele vrijheid te geven. Om de directe omgeving te beschermen is het gewenst om sturing te geven aan bouwplannen die (grote) invloed hebben op de kwaliteit van de omgeving. Middels een beeldkwaliteitsplan kan worden gestuurd op een gewenste uitstraling.

In principe geldt het welstandsvrij beleid voor het gehele grondgebied van de gemeente, maar om bepaalde ruimtelijke en esthetische kwaliteiten beter te beschermen of waarborgen, worden er twee uitzonderingssituaties gemaakt. Deze gebieden zijn dus niet welstandsvrij. Het betreft de beeldbepalende dorpsgezichten en de in- en uitbreidingslocaties.

Afweging
Beide locaties zijn gelegen binnen welstandsvrij gebied. De nieuwe woning ter plaatse van de ‘Locatie Hof’ zal qua bouwstijl en materialisatie zoveel mogelijk een eenheid vormen met het bestaande straatgezicht. De bijgebouwen op de locatie ‘Heihorst’ die gehandhaafd blijft wordt gerenoveerd en/of deels opnieuw opgebouwd. De bebouwing wordt verder verduurzaamd in de vorm van isolatie en zonnepanelen op het nieuwe dak. Vanuit het aspect welstand zijn er hiermee geen belemmeringen.

3.4.4 Beleidsplan archeologie gemeente Peel en Maas

In het archeologiebeleid 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
In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met het gemeentelijk archeologiebeleid. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de archeologische waarden in de locaties.

3.4.5 Kaderstelling: thema's ruimte en economie (2017)

Naast het thema wonen zijn ook vanuit de thema's ruimte en economie de uitgangspunten 'wonen duurzaam in balans' en 'zorgen voor elkaar' beschreven:

1. Bedrijvigheid in balans met omgeving
De gemeente draagt bij aan de beweging dat bedrijvigheid in balans is met de omgeving. Dit doet het onder andere door middel van de onderstaande uitvoeringsafspraken:

- **Zorgen voor verbindingen en balans tussen economische en ruimtelijke waarden.**
  De gemeente biedt ruimte voor ontwikkeling van functies zonder ruimtelijke kwaliteiten uit het oog te verliezen. Hierbij wordt rekening gehouden met bestaande ruimtelijke kwaliteiten maar ook aspecten als veiligheid en milieu.
- **Oog voor de transitie in het landelijk gebied.**
  Agrarische bedrijvigheid en recreatie en toerisme zijn de belangrijkste dragers van het landelijk gebied van Peel en Maas. Als gevolg van onder andere schaalvergroting, de verwachting dat veel agrarische bedrijven gaan stoppen en klimaatverandering doet zich een aantal veranderingen voor in ons landelijk gebied. Dit biedt kansen en uitdagingen. Daarnaast wordt ruimte gescherpt voor water en energie en we versterken het toeristisch potentieel van ons landschap.

2. Wonen duurzaam in balans
Samen met de samenleving wordt gewerkt aan een woningbestand dat duurzaam in balans is. In dat kader zijn een drietal uitvoeringsafspraken gemaakt:

- **De juiste woning: vraag en aanbod worden kwalitatief met elkaar in overeenstemming gebracht.**
  Om vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te behouden wordt een duurzaam woningbestand gecreëerd. De grootste opgave ligt in de bestaande voorraad en beperkt bij nieuwbouw. Om, gelet op de demografische ontwikkelingen, in te spelen op de vraag van morgen faciliteert de gemeente initiatieven die gericht zijn op herstructurering/verdunning van de bestaande voorraad. Beperkte nieuwbouw wordt hierop aangesloten met het oog op het juiste type woning van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Het eigenaarschap voor verduurzaming en levensloopbestendig maken van de woning ligt in eerste instantie bij de particuliere eigenaar / woningcorporatie. Het (ver)bouwen van levensloopbestendige en duurzame woningen wordt gestimuleerd.

- **Het juiste aantal woningen: vraag en aanbod worden kwantitatief met elkaar in overeenstemming gebracht.**
  Peel en Maas heeft zich gecommitteerd aan de opgave om de kwantitatieve woningvoorraad in 2030 in balans te brengen. Er wordt gebouwd voor de vraag van vandaag en voorgesorteerd op de demografische transitie. Daarin geldt dat iedere kern mag bouwen voor de eigen behoefte binnen de regionaal vastgestelde kaders. Hiervoor wordt het regionale afwegingskader gebruikt, welke lokaal nog verder wordt ingevuld. Belangrijk is verder dat er genoeg ruimte is om in te spelen op de goede vraag van morgen en dat goede initiatieven mogelijk blijven.
- **Bouwen op de juiste plek: op duurzame locaties**
  Er wordt gebouwd op locaties die de identiteit van de dorpen behouden en versterken. Die uitgaan van hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging; op gezonde locaties die de waarden van groen, natuur en landschap respecteren.

Afweging
In lijn met de verwachting van de gemeente betreft onderhavig initiatief het stopzetten van de huidige agrarische activiteiten aan de Heihorst 16. De bedrijfsbebouwing wordt deels gesloopt, de bijbehorende agrarische bedrijfswoning wordt herbestemd tot een reguliere burgerwoning en daarnaast wordt één woning toegevoegd op de locatie Hof. De nieuwe woning op de locatie Hof betreft een duurzame en levensloopbestendige woning. Zo wordt de woning onder andere gasloos gerealiseerd en worden er zonnepanelen geïnstalleerd. Daarnaast bestaat de mogelijkheid er om volledig op de begane grond te wonen.

4. ONDERZOEKSASPECTEN

4.1 Inleiding

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

4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Locatie Heihorst 16
In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen is door Aeres Milieu een historisch bodemonderzoek[4] uitgevoerd. Onderstaand worden de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Voor een volledige weergave van het onderzoek wordt verwezen naar het onderzoeksrapport dat als bijlage 2 aan deze toelichting is toegevoegd.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de locatie van de (voormalige) ondergrondse brandstoftank als “verdacht” beschouwd op de aanwezigheid van minerale olie in de grond en het grondwater. Hierbij wordt opgemerkt dat volgens de huidige eigenaren er geen sprake (meer) is van een ondergrondse brandstoftank. Bij milieucontroles door de gemeente is dit ook verder nooit opgemerkt.

Het overige deel van de onderzoekslocatie wordt als “onverdacht” beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging.

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem ter plaatse van de stal (druipzone) kan op basis van de gekende gegevens niet uitgesloten worden (verdacht).

Bij een bestemmingsplanwijziging, grondwerkzaamheden of aanvraag van een omgevingsvergunning kan een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 noodzakelijk zijn. Een dergelijk onderzoek kan conform de strategie ‘ONV-NL’ worden uitgevoerd. Voor de als ‘verdacht’ aangemerkte deellocatie dient de strategie ‘VEP-OO-NL’ aangehouden te worden.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Geadviseerd wordt om vrijkomende grond te keuren conform het Besluit Bodemkwaliteit.

Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (bovengrond) ter plaatse van de stal uit te sluiten, wordt geadviseerd om een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 uit te voeren.

[4] Aeres Milieu, *Vooronderzoek NEN 5725 Heihorst te Meijel*, projectnummer AM20426, 12 oktober 2020

Dit advies is opgevolgd door een briefrapportage omtrent asbest in de bodem.[5] Deze rapportage is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. Hieronder wordt volstaan met een korte samenvatting.

In de uitkomende grond zijn visueel geen asbestverdachte plaatmaterialen aangetroffen.

In de fijne fracties van proefsleuf SL01 is analytisch geen asbest aangetoond.

Naar aanleiding van deze resultaten is vastgesteld dat er geen bodemverontreiniging met asbest is ontstaan, als gevolg dat er onder het asbestdak (tijdelijk) geen dakgoot aanwezig is geweest.

Locatie Hof

Ten behoeve van de locatie Hof is een verkennend bodemonderzoek verricht.[6] Dit bodemonderzoek is als bijlage 8 aan deze toelichting toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een korte samenvatting.

Asbest

Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Bij de uitvoering van de proefgaten zijn eveneens geen asbestverdachte (plaat)materialen in het opgeboorde materiaal (grove fractie, > 20 mm) aangetroffen.

Analytisch onderzoek op asbest is uitgevoerd vanwege de aangetroffen puinbijmengingen in de bovengrond. De analyseresultaten hebben aangetoond dat er geen sprake is van een verontreiniging met asbest in de bovengrond.

De hypothese ‘asbest onverdacht’ wordt voor de onderzoekslocatie aanvaard. De onderzoekslocatie kan als asbestonverdacht worden beschouwd.

Grond

De visueel schone zandige bovengrond is licht verontreinigd met cadmium.
In de visueel schone ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Volgens de Regeling bodemkwaliteit wordt voor de boven- en ondergrond (indicatief) voldaan aan de klasse Achtergrondwaarde.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met koper en zink en matig verontreinigd met barium. In de bovenliggende bodem zijn geen verontreinigingen met zware metalen aangetoond. De verontreinigingen met zware metalen betreffen een bekend regionaal probleem. Deze verontreinigingen zijn niet te relateren aan activiteiten binnen de onderzoekslocatie.

PFAS-onderzoek

In de boven- en ondergrond van de onderzoekslocatie zijn geen verhoogde gehalten aan PFAS-verbindingen, waaronder PFOS en PFOA, boven de toepassingsnorm voor de functie Landbouw /natuur aangetoond.

[5] BKK Bodemadvies, Rapportage onderzoek asbest in bodem binnen het perceel F-543 aan de Heihorst 16 te Meijel, projectnummer 210131.BKK, d.d. 23 februari 2021
[6] BKK Bodemadvies BV, Verkennend bodemonderzoek Hof te Meijel, Rapportnummer 200736.BKK, d.d. 18 september 2020

Slotsom
De vooraf gestelde hypothese, dat de bodem als “onverdacht” kan worden beschouwd, wordt op basis van de analyseresultaten aanvaard. Vanuit dat oogpunt bestaat er dan ook geen belemmeringen voor de toekomstige overdracht van de locatie en het toekomstige nieuwbouwplan.

Voor het elders toepassen van boven- en/of ondergrond die vrijkomen bij graafwerkzaamheden zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Indicatief is hier sprake van klasse Achtergrondwaarde.

Conclusie bodem
Het aspect bodem levert geen belemmeringen op met betrekking tot de planontwikkeling op de locaties Heihorst 16 en Hof.

4.1.2 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaai
In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, uitgezonderd woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Indien een geluidgevoelig object wordt gerealiseerd binnen deze zone, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

‘Locatie Heihorst’
Ter plaatse van deze locatie worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten gerealiseerd. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is op deze locatie dan ook niet noodzakelijk.

‘Locatie Hof’
De nieuw te bouwen woning is een geluidgevoelig object zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Echter valt de weg waaraan de nieuwe woning is gelegen binnen een 30 km/u zone. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek op deze locaties is dan ook niet noodzakelijk.

Railverkeerslawaai en industrielawaai
In de wijde omgeving van beide locaties zijn geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen gelegen. Vanuit railverkeerslawaai en industrielawaai zijn er hiermee geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn 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:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. Een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
4. 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 (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'niet in betekenende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriele Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land. 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. Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Bij de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de ‘locatie Heihorst’ is sprake van het stoppen van de huidige intensieve veehouderij en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Ter plaatse van de ‘locatie Hof’ is er sprake van de ontwikkeling van een nieuwe woning.

‘Locatie Heihorst’
In paragraaf 4.6 is aangetoond dat het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie afneemt. Door het stoppen van het bedrijf, vinden er in de toekomst geen verkeersbewegingen plaats met betrekking tot het bedrijf. Enkel de verkeersbewegingen voor de burgerwoning zullen blijven aanhouden. De ontwikkeling draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

‘Locatie Hof’
In paragraaf 4.6 is aangetoond dat het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie weliswaar toeneemt. Maar zoals reeds omschreven neemt het aantal verkeersbewegingen aan de andere locatie af. Per saldo neemt het aantal verkeersbewegingen in de gehele ontwikkeling dus af. De ontwikkeling draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden
Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor fijn stof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) van belang. De vigerende grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

stof	**toetsing van**	**grenswaarde**
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³

Grenswaarden Wlk

Locatie Heihorst
Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{10} ter plaatse gelegen tussen de 18 en 19 µg/m³, de concentratie $PM_{2,5}$ tussen de 11 en 12 µg/m³ en de concentratie NO_2 tussen de 14 en 15 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Locatie Hof
Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{10} ter plaatse gelegen tussen de 18 en 19 µg/m³, de concentratie $PM_{2,5}$ tussen de 11 en 12 µg/m³ en de concentratie NO_2 tussen de 13 en 15 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie luchtkwaliteit
Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Vanuit het aspect luchtkwaliteit is ter plaatse van beide locaties kortom sprake van een goed woon- en leefklimaat. De ontwikkeling draagt daarnaast niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.4 Milieuzonering

Algemeen
Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

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

Toets plangebied
In het plangebied vinden op beide locaties geen nieuwe ontwikkelingen plaats die mogelijk belastend zijn voor het milieu. Wel wordt er op een locatie een nieuwe woning gerealiseerd. Voor de volledigheid wordt per locatie gekeken of de beoogde ontwikkeling voldoet aan het aspect milieuzonering.

Locatie Heihorst
Deze locatie is gelegen in een door de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gedefinieerde 'rustig buitengebied'. De woning op deze locatie vormt zelf geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Wel dient inzichtelijk te worden gemaakt of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering worden beperkt.

Op deze locatie wordt de bestaande bedrijfsactiviteit stopgezet en een deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd, maar wordt herbestemd als burgerwoning (van 'Agrarisch – intensieve veehouderij' naar 'Wonen'). Bij een bedrijfswoning is al sprake van een gevoelig object. Dus in de toekomstige situatie verandert er niets aan de situatie. Het is en blijft een gevoelig object. Voor de volledigheid is wel getoetst aan het aspect om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of er dus wordt voldaan aan de richtafstanden en dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering worden beperkt.

In de omgeving zijn verschillende (agrarische) bedrijven gelegen. In het kader van bedrijven en milieuzonering betekent dit dat de onderstaande richtafstanden in acht moeten worden genomen.

Activiteit	Werkelijke afstand (m)	Milieucategorie	Richtafstand
Agrarisch grondgebonden bedrijf (teelt eenjarige gewassen), Heihorst 18	22	2	30
Autohandel en reparatie- en servicebedrijf, Donk 43	150	2	30
Intensieve veehouderij (rundvee), Donk 47	120	3,2	200
Agrarisch hulpbedrijf, Heihorst 9	160	2	30

Uit de tabel volgt dat niet wordt voldaan aan de richtafstand met betrekking tot de intensieve rundveehouderij aan de Donk 47. De betreffende richtafstand heeft betrekking op het aspect geur. Conform de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ geldt een afstand van 200 meter voor geur. De afstand bouwvlak IV en plangebied is minder dan 200 meter.

Door het wegvallen van de eigen geurbelasting en uit de V-stacks vergunning berekening uit besluit 13 februari 2020 Donk 47 kan geconcludeerd worden dat geur voorgrond op locatie ‘Heihorst 16’ ruimschoots onder de 14OU zal blijven. Hiermee is sprake van een afdoende woon- en leefklimaat ter hoogte van de burgerwoning aan de Heihorst 16.

Aan de Heihorst 18 is een bedrijf gelegen met een richtafstand van 30 meter (teelt eenjarige gewassen) voor het aspect geluid. De woning aan de Heihorst 16 is gelegen op een afstand van ruim 20 meter van de perceelsgrens van dit bedrijf.

Om te voorkomen dat de woning Heihorst 16 bij eventuele herontwikkeling dichter bij Heihorst 18 komt, en de vigerende rechten zou kunnen belemmeren, wordt voor de grond gelegen tussen beide locaties de aanduiding ‘milieuzone – geurzone’ in het bestemmingsplan opgenomen. Ter plaatse van deze geurzone mogen geen geurgevoelige activiteiten worden gerealiseerd.

Uit de bovenstaande tabel kan opgemaakt worden dat de beoogde ontwikkeling verder niet binnen de richtafstanden van bedrijven is gelegen. Derhalve kan worden beargumenteerd dat in de toekomstige situatie voor de beoogde woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat de bestaande bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Locatie Hof
Deze locatie is gelegen in een door de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gedefinieerde ‘gemengd gebied’. De woning op deze locatie vormt zelf geen functie die volgens de (indicatieve) brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Wel dient inzichtelijk te worden gemaakt of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering worden beperkt.

Op deze locatie is een nieuwe woning beoogd. Op de locatie is er dus sprake van een nieuw gevoelig object. Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of er dus wordt voldaan aan de richtafstanden en dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering worden beperkt wordt er getoetst aan het aspect milieuzonering.

Deze locatie is gelegen in een gemêleerde omgeving. Aan de oostzijde is het bedrijventerrein van Meijel gelegen, aan de zuid en westzijde is de kern Meijel gelegen en aan de noordzijde is een verscheidenheid van burgerwoningen en agrarische gronden en bedrijven gelegen. Ter plaatse van het bedrijventerrein zijn verschillende soorten bedrijven gelegen. Voor desbetreffende locatie zijn enkel de bedrijven aan de westzijde van het bedrijventerrein (direct aan het perceel gelegen) meegenomen in de toetsing. Verder op het terrein zijn namelijk meerdere bedrijfswoningen en dus gevoelige objecten gelegen. In het kader van bedrijven en milieuzonering betekent dit dat de onderstaande richtafstanden in acht moeten worden genomen.

Ter plaatse van het bedrijventerrein geldt het bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen’. Ingevolge dit bestemmingsplan geldt voor het gehele bedrijventerrein de bestemming ‘Bedrijventerrein -1’. Ingevolge de regels van dat bestemmingsplan zijn ter plaatse bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten toegestaan welke zijn opgenomen in milieucategorie 1 t/m 2 van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten', en/of daarmee naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten.

Bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 hebben ingevolge de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ uit 2009 een maximale richtafstand van 30 meter.

Het perceel waarop de woning gerealiseerd wordt heeft een diepte van ongeveer 70 meter. De woning wordt aan de voorzijde van het perceel gerealiseerd. De afstand tussen woning en bedrijventerrein bedraagt circa 50 meter.

Aan de Banmolen 17 is een keuken- en interieurbedrijf gelegen. Dit bedrijf heeft een omgevingsvergunning gekregen voor een categorie 3 bedrijf. Feitelijk wordt een keuken- en interieurbedrijf ingevolge de VNG-publicatie geschaard als een bedrijf met een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen woning en de bedrijfsbebouwing bedraagt minimaal 30 meter. Omdat de locatie ter plaatse in een ‘gemengd gebied’ is gelegen geld voor dit bedrijf een richtafstand van 30 meter. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstanden. Daarnaast zijn er bestaande woningen dichter bij het bedrijf gelegen.

Aan de Banmolen 19 is een hoveniersbedrijf gelegen. Dit bedrijf is eveneens een categorie 3 bedrijf. Zodoende geldt voor dit bedrijf eveneens een richtafstand van 50 meter. De afstand tussen woning en de bedrijfsbebouwing bedraagt minimaal 30 meter. Omdat de locatie ter plaatse in een ‘gemengd gebied’ is gelegen geld voor dit bedrijf een richtafstand van 30 meter. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstanden. Daarnaast zijn er bestaande woningen dichter bij het bedrijf gelegen.

Conclusie
Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling voorzien. Op beide locaties zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij worden de omliggende bedrijven niet belemmerd door de beoogde ontwikkelingen op beide locaties.

4.1.5 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), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) 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 twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Er moet getoetst worden aan het aspect externe veiligheid wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Volgens artikel 1 van het Bevi worden nieuwe woningen aangemerkt als beperkt kwetsbare objecten. Verdere toetsing aan externe veiligheid is dan ook vereist. Wat betreft de woning op de 'locatie Heihorst' is geen sprake van de toevoeging van een nieuw kwetsbaar object, aangezien dit een bestaande woning betreft.

Toetsing

Locatie Heihorst

Inrichtingen
In de omgeving rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

De meest dichtbij gelegen inrichting betreft een bedrijf met een propaantank aan de Steeghsweg. Deze inrichting ligt op ruim 700 meter ten zuidwesten van de locatie. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze tank is 25 meter en reikt hiermee niet tot het plangebied. Gezien de grote tussenliggende afstand ligt de locatie niet binnen het invloedsgebied van deze inrichting.

Voor het overige zijn er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor dit plan.

Risicovol transport over wegen
Op circa 335 meter ten westen van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de N279. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze weg bedraagt 0 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De ligging ten opzichte van deze weg levert daarom geen belemmeringen op. Gezien de beperkte mate waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de N279, in combinatie met de grote tussenliggende afstand, ligt het plangebied ook niet binnen het invloedsgebied van deze weg.

Daarnaast ligt op circa 1,17 kilometer van het plangebied de N275, waarover risicovol transport plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze weg bedraagt 0 meter en het groepsrisico is 0,3 – 1 maal de oriëntatiewaarde. Ter plaatse vindt vervoer plaats van brandbare en toxische vloeistoffen en brandbare gassen. De grootste afstand van het invloedsgebied bedraagt 880 meter (toxische vloeistoffen). Gezien deze grote afstand ligt het plangebied dan ook niet binnen het invloedsgebied van deze weg. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen belemmeringen.

Risicovol transport over spoor- en vaarwegen
In de wijde omgeving rond het plangebied zijn geen spoor- of vaarwegen gelegen waarover risicovol transport plaatsvindt. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen belemmeringen.

Risicovol transport door buisleidingen
In de wijde omgeving rond het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor risicovol transport plaatsvindt. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen belemmeringen.

Locatie Hof

Inrichtingen
In de omgeving rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

De meest dichtbij gelegen inrichting betreft een bedrijf met een propaantank aan de Eerenbeemd 10. Deze inrichting ligt op ruim 650 meter ten westen van de locatie. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze tank is 25 meter en reikt hiermee niet tot het plangebied. Gezien de grote tussenliggende afstand ligt de locatie niet binnen het invloedsgebied van deze inrichting.

Voor het overige zijn er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor dit plan.

Risicovol transport over wegen
Op ruim 540 meter ten zuiden van deze woningbouwlocatie vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de N279. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze weg bedraagt 0 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De ligging ten opzichte van deze weg levert daarom geen belemmeringen op. Gezien de beperkte mate waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de N279, in combinatie met de grote tussenliggende afstand, ligt het plangebied ook niet binnen het invloedsgebied van deze weg.
Andere wegen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden zijn op meer dan 3 km van deze locatie gelegen. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen belemmeringen.

Risicovol transport over spoor- en vaarwegen
In de wijde omgeving rond het plangebied zijn geen spoor- of vaarwegen gelegen waarover risicovol transport plaatsvindt. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen belemmeringen.

Risicovol transport door buisleidingen
In de wijde omgeving rond het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor risicovol transport plaatsvindt. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen belemmeringen.

Conclusie
Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen ten aanzien van deze planontwikkeling.

4.1.6 Milieueffectrapportage

Beoordeling directe m.e.r.-plicht

Locatie Heihorst
Op deze locatie wordt de kalverenveehouderij stopgezet en zal een deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt worden. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. Het stopzetten van een veehouderij komt eveneens niet voor in onderdeel D.

Er is daarom voor deze locatie geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Daarnaast is een m.e.r.-beoordeling ook niet noodzakelijk.

Locatie Hof
Op deze locatie wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. De realisatie van maar één woning komt eveneens niet voor in onderdeel D.

Er is daarom voor deze locatie geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Daarnaast is een m.e.r.-beoordeling ook niet noodzakelijk.

4.1.7 Geur veehouderijen
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De Wgv is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. In de wet zijn normen opgenomen voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten zoals woningen. Er dient voor deze geurgevoelige objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen de omliggende veehouderijen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Gemeenten hebben onder de Wgv de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. De gemeente Peel en Maas beschikt niet over een geurverordening. Dit betekent dat de onderstaande wettelijke normen en afstanden van toepassing zijn binnen het grondgebied van de gemeente:

- De norm van 3 ouE/m3 voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten gelegen in de bebouwde kom;
- De norm van 14 ouE/m3 voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen het buitengebied;

- Een vaste afstand van 100 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten gelegen in de bebouwde kom;
- Een vaste afstand van 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten gelegen in het buitengebied.

Een woning betreft een geurgevoelig object in de zin van de Wgv. Het voorliggende bestemmingsplan maakt een nieuw geurgevoelig object mogelijk, waardoor toetsing aan de geurnormen van nabijgelegen veehouderijen noodzakelijk is.

Locatie Heihorst
Ter plaatse van deze locatie wordt niet voldaan aan VNG afstand Geur. In de directe omgeving is een Intensieve veehouderij gelegen Donk 47/Heihorst 1. Dit is een varkenshouderij met rundvee. Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt een afstand van 200 meter voor geur. De afstand bouwvlak IV en plangebied is minder dan 200 meter.

Daarentegen valt de eigen geurbelasting weg, door het intrekken van de omgevingsvergunning voor het houden van kalveren. Door het wegvallen van de eigen geurbelasting en uit de V-stacks vergunning berekening uit besluit 13 februari 2020 Donk 47 kan geconcludeerd worden dat geur voorgrond op locatie 'Heihorst' ruimschoots onder de 14OU zal blijven.

Locatie Hof
Ter plaatse van deze locatie zijn in de directe omgeving geen intensieve veehouderijen gelegen en binnen 50 meter ook geen andere veehouderijen met dieren waarvoor vaste afstanden gelden. Met betrekking tot het aspect geur is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon-leefklimaat.

Conclusie
Vanuit het aspect geur zijn er geen belemmeringen ten aanzien van deze planontwikkeling.

4.2 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw.

4.3 Ecologie

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een quickscan flora en fauna[7] opgesteld voor beide locaties. Daarnaast is enkel voor 'locatie Hof' een AERIUS berekening uitgevoerd, omdat op de 'locatie Heihorst' geen werkzaamheden zullen plaatsvinden die mogelijk een effect hebben op de omliggende Natura-2000 gebieden. Onderstaand worden de conclusies van het onderzoek weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage dat als bijlage 3 aan deze toelichting is toegevoegd.

[7] IVN Meijel, *Quickscan flora en fauna 'Heihorst 16 en Hof' te Meijel*, projectnummer P03448, 7 oktober 2020

Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Locatie Heihorst

Voor deze locatie is het niet noodzakelijk geacht dat er een AERIUS-stikstofberekening dient te worden uitgevoerd. De werkzaamheden op de locatie betreffen enkel de sloop van een deel van de bedrijfsbebouwing na het stopzetten van het bedrijf. De sloopwerkzaamheden worden zonder zware werktuigen uitgevoerd waardoor er geen stikstofuitstoot plaatsvindt. Deze werkzaamheden hebben dan ook geen negatieve effecten op de omliggende Natura-2000 gebieden. Het gebruik van de woning zal in de toekomstige situatie niet veranderen ten opzichte van de huidige situatie.

Locatie Hof

De locatie is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, ‘Groote Peel’ en ’Deurnsche Peel & Mariapeel’, bevinden zich respectievelijk op circa 1,3 kilometer ten westen en 2,0 kilometer ten noorden van de locatie. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand van de locatie tot de gebieden zijn externe effecten als gevolg van licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een nieuwe woning betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening dient uit te wijzen of er een significante toename van stikstofdepositie plaatsvindt. Enkel wanneer er geen toename aan stikstofdepositie plaats zal vinden zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied uitgesloten.

Uit de uitgevoerde AERIUS-berekeningen is geconcludeerd dat zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. [8] De volledige berekeningen en de gehanteerde uitgangspunten hierbij zijn opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. Op basis van deze rekenresultaten worden negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied uitgesloten.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Limburg bestaat het NNN uit de goudgroene natuurzone. Daarnaast worden ook de zilvergroene natuurzone en bronsgroene landschaps-

[8] P03448_AERIUS_notitie nieuwbouw woning Molenstraat, Meijel 20201002

zone beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

In paragraaf 3.2.2 is reeds beschreven dat beide locaties niet binnen beschermingszones liggen met betrekking tot de natuur en het landschap. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal er verder worden ingegaan wat de ligging is ten opzichte van deze zones.

Locatie Heihorst
De dichtstbijzijnde goudgroene zone ligt ongeveer op 1.300 meter ten noordwesten van de locatie. De dichtstbijzijnde zilvergroene zone is op een afstand van 1.280 meter ten westen van de locatie gelegen. Er is geen bronsgroene zone in de omgeving gelegen. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities verbeteren, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurzones niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de natuurzones wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Locatie Hof
De dichtstbijzijnde goudgroene zone ligt ongeveer op 400 meter ten oosten van de locatie. De dichtstbijzijnde zilvergroene zone is op een afstand van 620 meter ten zuidwesten van de locatie gelegen. Er is geen bronsgroene zone in de omgeving gelegen. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurzones niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de natuurzones wordt dan eveneens voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

Toetsing beschermde houtopstanden
De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Er worden op de locatie geen bomen gekapt in het kader van de beoogde ontwikkeling. Derhalve is er geen sprake van een meldingsplicht of een herplantplicht.

Toetsing soortenbescherming
De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:
- Vogels (artikel 3.1 Wet Natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wet Natuurbescherming)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wet Natuurbescherming)

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Voor onderhavige ontwikkeling is op beide locaties een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Onderstaand zullen per locatie de bevindingen worden toegelicht.

Locatie Heihorst
Op de desbetreffende locatie zijn geen beschermde soorten of broedende vogels aangetroffen. De mogelijkheid van vleermuizen wordt als onwaarschijnlijk gezien door de afwezigheid van holtes in de te verwijderen stallen en de vogelwerende voorzieningen onder de dakplaten.

Locatie Hof
Op deze locatie is in het kader van het uitgevoerde onderzoek de beschermde plant 'Postelein' (Portulaca oleracea) aangetroffen. Deze plant staat op de rode lijst van planten uit 2012. De status van Postelein op deze lijst is algemeen voorkomend. Verder zijn er geen beschermde soorten of broedende vogels aangetroffen. De mogelijkheid van de aanwezigheid van vleermuizen als onmogelijk gezien door de afwezigheid van gebouwen en bomen. Hierdoor is het perceel geen belangrijk onderdeel van een foerageer- of trekroute.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling kan in overeenstemming met de Wet natuurbescherming en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd. Door middel van AERIUS-berekeningen is aangetoond dat zowel in de aanleg- als de gebruiksfase geen belemmeringen zijn vanuit het aspect stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van soortenbescherming zijn er ook geen belangrijke beschermde soorten of broedende vogels aangetroffen. De aanwezigheid van vleermuizen is op beide locaties ook onmogelijk geacht. Enkel op 'locatie Hof' is de beschermde plant 'Postelein' aangetroffen maar deze staat op de rode lijst van planten uit 2012 en heeft de status als 'algemeen voorkomend'. Derhalve is het niet noodzakelijk om verder rekening te houden met deze plant.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Beleidskader

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

Beleidskader
Het Nationaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Met dit Nationaal Waterplan zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons 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.

Het Rijk streeft 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.

De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een water robuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

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

Ter plaatse van de Heihorst 16 wordt bebouwing gesloopt en ter plaatse is sprake van bestaand wonen. Er zijn dus geen veranderingen ten aanzien van het aspect water. Bovenvermelde kenmerken worden hierna dan ook alleen beschreven voor de nieuwbouwlocatie ‘Hof’.

Oppervlaktewater
Binnen het plangebied en de directe omgeving bevindt zich geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen primair oppervlaktewater gerealiseerd.

Afvalwater en hemelwater
Het (huishoudelijk) afvalwater dient te worden aangesloten op de riolering.

Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem.

Conform de richtlijnen van het Waterschap Limburg dienen toekomstige hemelwatervoorzieningen in Noord- en Midden-Limburg gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm per vierkante meter verhard oppervlak met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur. Op basis van het huidige bouwplan bedraagt de toekomstige hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied:

- Woning en aanbouw: 148 m^2
- Inrit en entree: 95 m^2
- Terras: 48 m^2

Totaal verhard oppervlak: 291 m^2

Gezien deze verwachte toename aan verhardingen dient binnen het plangebied voorzien te worden in een bergings- of infiltratiecapaciteit van (291 x 0,1) 29,1 m^3 .

Voor de platte daken wordt middels een hemelwaterafvoer het hemelwater afgevoerd naar rioleringsbuizen.

Deze rioleringsbuizen worden aangesloten worden op infiltratiekratten welke in de tuin worden aangebracht.

De waterhuishouding van de rietenkap wordt geloosd op het maaiveld. Er komt een grindkoffer rondom de woning met drainage. Deze zal hetzelfde afgevoerd worden als bovenstaand is vermeld.

Conclusie
Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1 Archeologie

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet 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.

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 verstoringsdiepte 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 ge-

volgd 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.

Locatie Heihorst

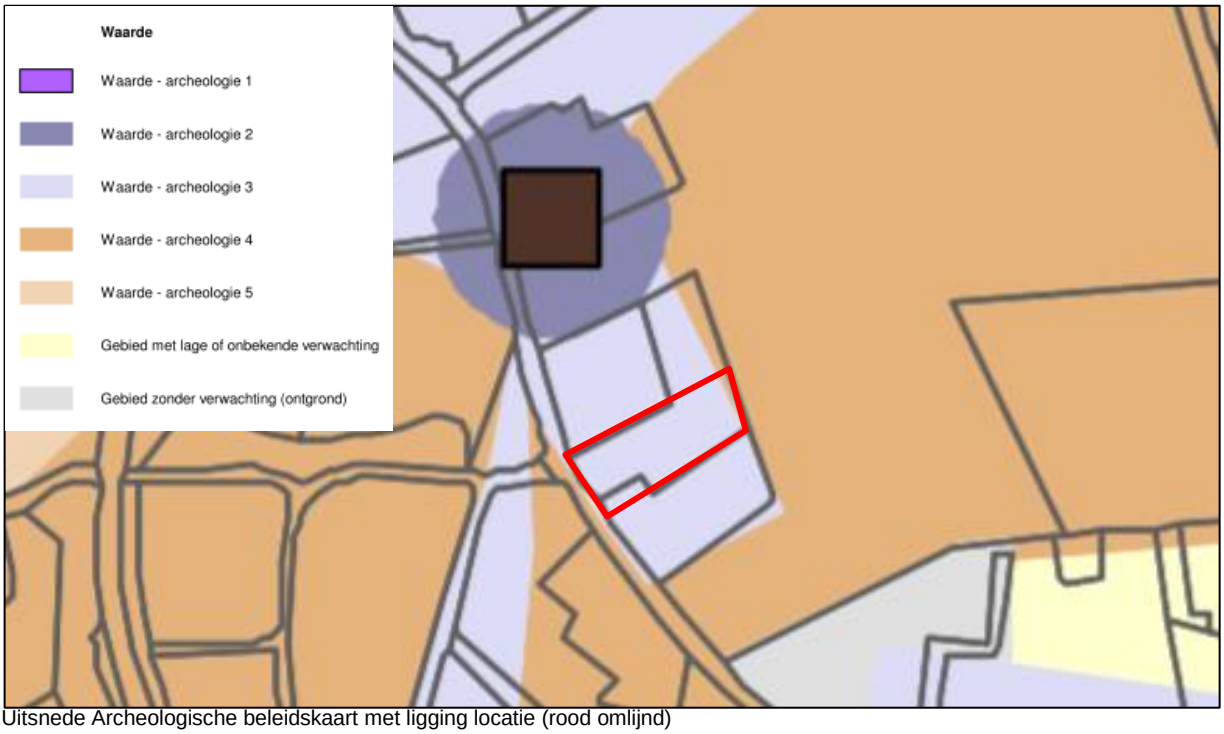
Op basis van de archeologische beleidskaart betreft de locatie deels een 'Waarde – archeologie 2', 'Waarde – archeologie 3' en 'Waarde – archeologie 5'. Voor alle type gebieden zijn grenswaarden gesteld voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. Voor de gebieden 'Waarde – archeologie 2' en 'Waarde – archeologie 3' is een onderzoek verplicht als er dieper dan 40 centimeter wordt gegraven en als het oppervlakte van de bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte méér dan 100 m^2. Voor het gebied 'Waarde – archeologie 5' geldt een diepte van 40 centimeter en een oppervlakte van 2.500 m^2. De ontwikkeling op deze locatie voorziet enkel in de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing. Er wordt dus niet in de grond gegraven en er wordt geen bebouwing toegevoegd. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist in het kader van de beoogde ontwikkeling. Om de archeologische waarden te waarborgen is ten behoeve van voornoemde archeologische waarden een dubbelbestemming opgenomen.



Uitsnede Archeologische beleidskaart met ligging locatie (rood omlijnd)

Locatie Hof

Op basis van de archeologische beleidskaart heeft de locatie grotendeels 'Waarde – Archeologie 3' en voor een klein deel (achterzijde agrarisch perceel) 'Waarde – Archeologie 4'. Voor dit type gebied zijn grenswaarden gesteld voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. Voor het gebied 'Waarde – archeologie 3' is een onderzoek verplicht als er dieper dan 40 centimeter wordt gegraven en als het oppervlakte van de bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte méér dan 100 m^2. Bij het gedeelte met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' geldt een ondergrens van 250 m^2. Ter plaatse wordt niet gebouwd en dit wordt dan ook verder niet besproken in deze toelichting.



Uitsnede Archeologische beleidskaart met ligging locatie (rood omlijnd)

De ontwikkeling op deze locatie voorziet in de realisatie van een nieuwe woning op een terrein waar nu geen bebouwing aanwezig is en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing is. De woning heeft een grotere oppervlakte dan 100 m^2. Er is dus sprake van toevoeging van bebouwing die de grenswaarde overschrijdt. Een archeologisch onderzoek is dan ook vereist in het kader van de beoogde ontwikkeling.

Derhalve is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.[9] Dit onderzoek is als bijlage 5 aan deze toelichting toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met de conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage.

Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek door middel van boringen kan worden gesteld dat de in het bureauonderzoek omschreven verwachte hoge zwarte enkeerdgronden deels intact zijn. Onder de moderne ploeglaag en antropogeen opgebrachte dek (Aa-horizont) is in veelal van de boringen nog een restant van de natuurlijke bodem (B- en/of BC-horizont) aangetroffen. Hierdoor is de kans groot dat archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen. In boring 6 en in het proefputje is dit restant echter niet meer intact aanwezig, maar in verrommelde vorm.

[9] Aeres Milieu, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen Hof/Molenstraat (ong.) te Meijel, Projectnr. AM20426, d.d. 4 maart 2021.

De in het bureauonderzoek opgestelde archeologische verwachting (middelhoog voor laat-neolithicum – vroege middeleeuwen en hoog voor de late middeleeuwen – nieuwe tijd) blijft dan ook gehandhaafd.

Eventueel aanwezige archeologische resten worden vanaf 55 centimeter onder maaiveld verwacht. Indien de bodemingrepen dieper dan 35 centimeter onder maaiveld reiken (een bufferzone van 20 centimeter in acht nemend) wordt een vervolgonderzoek geadviseerd. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Peel en Maas).

Indien de ontwikkeling, waarvan is aangegeven dat deze 58 centimeter boven maaiveld zal worden gerealiseerd, met slechts beperkte verstoringen van de bodem, niet dieper reikt dan 35 centimeter -mv kan een dubbelbestemming archeologie worden opgenomen in het bestemmingsplan, waardoor het bodemarchief zal worden beschermd voor toekomstige ingrepen.

Afweging
Gelet op het voorgaande wordt bij de bouw van de woning rekening gehouden met eventuele archeologische resten vanaf 55 centimeter beneden maaiveld. De woning wordt nu 58 centimeter boven maaiveld gerealiseerd en de verstoringen zullen niet dieper zijn dan 35 centimeter onder maaiveld. Hierdoor zijn er vanuit het aspect archeologie dan ook geen belemmeringen.

4.5.2 Cultuurhistorie

Locatie Heihorst
Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn op de locatie geen monumentale of andere cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken gelegen. De Heihorst is ter hoogte van het plangebied aangewezen als een ‘andere weg ouder dan 1806’. Op deze wegen en paden wordt middels de voorliggende ontwikkeling geen invloed uitgeoefend. Vanuit de aanwezige cultuurhistorische waarden zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit initiatief.

Locatie Hof
Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn op de locatie geen monumentale of andere cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken gelegen. De Molenstraat is ter hoogte van het plangebied aangewezen als een ‘andere weg ouder dan 1806’. Op deze wegen en paden wordt middels de voorliggende ontwikkeling geen invloed uitgeoefend. Vanuit de aanwezige cultuurhistorische waarden zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit initiatief.

Conclusie
Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit archeologie en cultuurhistorie voor de realisatie van het initiatief.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Verkeer en ontsluiting

Locatie Heihorst
Deze locatie wordt via de gelijknamige weg ‘Heihorst’ ontsloten op het openbaar gebied. De bestaande in- en uitrit op de Heihorst zal na desbetreffende ontwikkeling uitsluitend worden gebruikt voor het woon-werkverkeer. Ter plaatse van deze locatie zal enkel verkeer afnemen. Op dit moment is er namelijk nog sprake van bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de intensieve veehouderij. In onderhavige ontwikkeling zal het bedrijf stopgezet worden en blijft de woning bestaan. Ten opzichte van de woning zal er qua verkeersbewegingen geen significante verandering plaatsvinden. De verkeersbewegingen die plaatsvinden ten behoeve van de veehouderij zullen vervallen in de toekomstige situatie.

Locatie Hof
Deze locatie zal via de ‘Hof’ worden ontsloten op het openbaar gebied. Op deze locatie zal het verkeer ten opzichte van de huidige situatie toenemen. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen’ van het CROW (publicatie 381).

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is aangehouden aan de categorie ‘vrijstaande koopwoning’ in ‘rest bebouwde kom’ in een niet stedelijk gebied. Voor desbetreffende woning geldt een maximale verkeersgeneratie van 9 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De Hof, Molenstraat en omliggende wegen kunnen dit aantal verkeerbewegingen goed verwerken. Er worden dan ook geen problemen verwacht met de afwikkeling van verkeer.

4.6.2 Parkeren

Door middel van het bestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeernota Peel en Maas’ is de Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018 van toepassing verklaard op het plangebied. In de gemeentelijke parkeernota zijn echter geen parkeernormen opgenomen voor vrijstaande woningen in het buitengebied, waaronder de woningen op beide locaties.

Op beide locaties wordt en zal op eigen terrein worden geparkeerd. Conform het ‘Parapluplan Parkeernota Peel en Maas’ is een algemeen uitgangspunt dat een ruimtelijke initiatief op eigen terrein kan voldoen aan de parkeervraag. Ter plaatse van de ‘locatie Heihorst’ is reeds genoeg ruimte gerealiseerd om op eigen terrein te parkeren. Ter plaatse van de ‘locatie Hof’ zal een nieuwe woning worden gerealiseerd. Hierbij zal eveneens genoeg ruimte op eigen terrein worden ingericht om op eigen terrein te kunnen parkeren.

Derhalve wordt voldaan aan de eisen uit het ‘Parapluplan Parkeernota Peel en Maas’.

4.7 Duurzaamheid

De nieuwe woning op de locatie ‘Hof’ zal in ieder geval voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen conform het Bouwbesluit. In aanvulling daarop wordt bezien welke maatregelen mogelijk zijn om de

woning verder te verduurzamen, bijvoorbeeld door de plaatsing van zonnepanelen. De gemeente Peel en Maas heeft een ‘Duurzaamheidsagenda’ opgesteld. Wat betreft de installatie van zonnepanelen houdt de ‘Duurzaamheidsagenda’ zich aan de beleidsaspecten van de Provincie Limburg. De Provincie Limburg heeft een zogenaamde ‘Limburgse Zonneladder’ opgesteld;

Limburgse Zonneladder:
De zonneladder uit de notitie ‘Ruimte voor de zon’ kent 5 treden. Het provinciebestuur stimuleert daarbij de ontwikkeling van zonne-energie in trede 1 tot en met 3.

1. Toepassing van zonnepanelen op daken en gevels van gebouwen:
2. Gebruik van (onbenutte) terreinen in bebouwd gebied:
3. Gronden in buitengebied met een andere primaire functie dan landbouw of natuur (o.a. bouwkavels stoppende varkenshouders i.h.k.v. de saneringsregeling):
4. Gronden in gebruik voor landbouw: landbouwgronden kunnen alleen worden benut voor de opwek van zonne-energie onder strikte voorwaarden (nee, tenzij):
5. Uitsluitingsgebieden (bijv. waterwingebieden en Natura2000-gebieden.

Volgens de zonneladder geldt dan het nee tenzij principe. De voorwaarden gaan over zorgvuldige ruimtelijke afweging ten aanzien van de locatie, regie van de overheid, combineren van meerdere doelen, landschappelijke inpassing, maximaal maatschappelijk draagvlak en participatie.

In het kader van duurzaamheid worden op de locatie Hof zonnepanelen geïnstalleerd. De zonnepanelen kunnen niet op het dak of de gevel van de nieuwe woning gerealiseerd worden omdat de woning onder andere, aan de achterzijde, een noordoost oriëntatie heeft. Dit is niet de meest efficiënte zijde om zonnepanelen te plaatsen.

Om de woning energie-neutraal te kunnen maken zijn er minimaal zes zonnepanelen nodig met in de toekomst mogelijk nog een aanvulling. Door de wens voor rieten dakbedekking waarbij een mooie geïntegreerde oplossing voor zonnepanelen aan de voorzijde niet mogelijk is, heeft het plaatsen van de zonnepanelen achter in de tuin de voorkeur. Middels een lage haag of beplanting is dit mooi te integreren in de tuin zodat de zonnepanelen aan het zicht onttrokken worden vanuit de openbare ruimte.

Het perceel ter plaatse van de beoogde zonnepanelen is agrarisch maar ingesloten door bebouwing. Officieel valt deze locatie in het bestemmingsplan buitengebied maar ligt de locatie binnen de bebouwde kom. Zodoende doet het geen afbreuk aan landschap en er worden geen landbouwgronden onttrokken.

Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten voor duurzaamheid zoals die worden nagestreefd in de gemeente Peel en Maas.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 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 'Herontwikkeling Heihorst 16 en woonkavel Hof Meijel', is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

5.2 Toelichting op de verbeelding

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

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemming Plannen 2012 (SVBP2012), de gemeentelijke standaard en het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.

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, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels;
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.

5.3.1 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.

5.3.2 Bestemmingsregels

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 een werk, 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 het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Agrarisch
De bestemming ‘Agrarisch’ is opgenomen voor de agrarische gronden op de ‘locatie Heihorst’ en het achterste gedeelte van de ‘locatie Hof’. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig en hobbymatig gebruik en landschappelijke inpassing ter plaatse van de ‘locatie Heihorst’. Op de ‘locatie Hof’ is een aanduiding opgenomen ten behoeve van de realisering van zonnepanelen

Wonen - 1
Voor de ‘locatie Heihorst’ geldt deels de bestemming ‘Wonen - 1’, namelijk voor het geheel bebouwde deel. Dit geldt dus voor de woning met tuin en de bijbehorende bijgebouwen. De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen en voet- en fietspaden, alsmede landschappelijke inpassing. Binnen deze bestemming zijn verder regels opgenomen voor landschappelijke inpassing en een sloopverplichting.

Wonen – 2
Voor de ‘locatie Hof’ geldt deels de bestemming ‘Wonen - 2’, namelijk voor het gedeelte waar een nieuwbouwwoning wordt gebouwd en de bijbehorende tuin. De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen en voet- en fietspaden. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan is op de ‘locatie Hof’ een bouwvlak opgenomen, waarbinnen niet meer dan 1 woning met bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd.

Archeologische waarden
Ter bescherming van de archeologische waarden zijn, ter plaatse van de locatie ‘Heihorst’ de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’, ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 5’ uit

het bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas’ van toepassing verklaard. Ter plaatse van de locatie ‘Hof’ zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 4’ uit het bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas’ van toepassing verklaard.

5.3.3 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 zijn regelingen over ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en bestaande maten en afstanden opgenomen.

De Algemene gebruiksregels bevatten een algemeen gebruiksverbod en een beschrijving van hetgeen dat wordt verstaan onder strijdig gebruik.

De Algemene aanduidingsregels zien op de van toepassing zijnde gebiedsaanduidingen in het plangebied. In dit artikel is de regeling voor de aanduidingen ‘kernrandzone’, ‘milieuzone – geurzone’, ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied roerdalslenk zone 3’, , ‘ontwikkelingszone bebouwingslinten’, ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob’ opgenomen. De regels die gelden ter plaatse van deze gebiedsaanduidingen zijn overgenomen van het ten tijde van de planvoorbereiding geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas’.

In de Algemene afwijkingsregels zijn enkele mogelijkheden opgenomen om af te kunnen wijken van de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen.

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.

In de Overige regels zijn een verwijzing naar de geldende wet- en regelgeving en een parkeerregeling opgenomen.

5.3.4 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.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Het voorliggende initiatief heeft onder andere betrekking op de nieuwbouw van een woning. Dit betreft een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waardoor een verplichting geldt tot kostenverhaal. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Peel en Maas zal daarom een anterieure overeenkomst worden afgesloten.

7. PROCEDURE

7.1 Procedure

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Vooroverleg** met betrokken instanties;
- **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.

7.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hebben hun plannen op het perceel Heihorst 16 en het nieuwbouwplan aan de Hof besproken met de desbetreffende buren.

De directe buren (Heihorst 14 en 18) van de locatie Heihorst 16 zijn vanaf de eerste plannen op de hoogte gesteld over de beëindiging van de kalvermesterij op deze locatie.

Voor wat betreft locatie Hof hebben de directe buren (Hof 2, 4 en 5) aangegeven dat zij al jaren de verwachting hadden dat op de onbebouwde kavel ooit eens zou worden gebouwd. Afgesproken is dat de buren op de hoogte worden gehouden van de verdere planvorming.

Uit overleg met de betrokken buren is overigens niet gebleken dat er bezwaren zouden kunnen zijn tegen de beoogde ontwikkelingen.

7.3 Vooroverleg en inspraak

De facultatieve inspraakmogelijkheid wordt overgeslagen. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd omdat voorafgaande inspraak wordt gezien als een dubbeling van procedures. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan krijgt eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Daarnaast wordt het concept ontwerp bestemmingsplan in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegestuurd aan de belanghebbende instanties. In dit geval is vooroverleg nodig met de provincie Limburg en Waterschap Limburg. Vooroverleg met het Rijk is niet nodig, omdat er bij de voorliggende ontwikkeling geen rijksbelangen in het geding zijn.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze op het plan in te dienen. Tijdens deze periode van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ontvangen.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl