GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Peel en Maas

Nr. 483119
15 oktober
2026

Ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Peel en Maas - Kruisstraat 20 en Hof ongenummerd Meijel

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas heeft besloten om het ontwerp van de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Peel en Maas - Deelgebied Kruisstraat en Hof Meijel ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken.

Wijzigartikel I

Het ontwep van de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Gemeente Peel en Maas, zoals opgenomen in Bijlage A Wijziging Kruisstraat 20 en Hof ongenummerd Meijel van dit Besluit.

Artikel II

Er wordt ingestemd met de conclusie uit de 'Vormvrije m.e.r beoordeling' dat er geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu en dat daarom het opstellen van een m.e.r. of m.e.r. beoordeling voor het ontwerp van de wijziging Omgevingsplan gemeente Peel en Maas – Deelgebied Kruisstraat en Hof Meijel niet nodig is.

Artikel III

Gelijktijdig wordt de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen ter inzage gelegd gedurende zes weken.

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A Wijziging Kruisstraat 20 en Hof ongenummerd Meijel

A

Hoofdstuk 1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. ~~Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.~~
   Bijlage I Begripsbepalingen bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit omgevingsplan.

2. ~~Bijlage I bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.~~
   Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn ook van toepassing op dit omgevingsplan, tenzij bijlage I Begripsbepalingen bij dit omgevingsplan een afwijkende begripsomschrijving heeft.

3. In aanvulling op het eerste en tweede lid zijn ter plaatse van Ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking de begripsbepalingen zoals die zijn opgenomen in het ter plaatse geldende ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan van toepassing op deze regels.

4. In aanvulling op het eerste en tweede lid zijn daar waar een TAM-IMRO omgevingsplan is vastgesteld de begripsbepalingen zoals die zijn opgenomen in dat TAM-IMRO omgevingsplan van toepassing op de regels in dat TAM-IMRO omgevingsplan.

5. Als een begripsbepaling in een ter plaatse geldend ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan of een TAM-IMRO omgevingsplan afwijkt van een begripsbepaling, opgenomen in bijlage I Begripsbepalingen, dan is op de begripsbepaling in het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan of TAM-IMRO omgevingsplan van toepassing op de desbetreffende regels in het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan of TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 1.2 Oogmerk

De regels in dit omgevingsplan zijn gesteld met het oog op de maatschappelijke doelen, bedoeld in artikel 1.3 van de Omgevingswet, tenzij uit een regel uit dit omgevingsplan volgt dat een ander oogmerk geldt.

Artikel 1.3 Meet- en rekenbepalingen

1. Ter plaatse van Ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking zijn de meet- en rekenbepalingen zoals die zijn opgenomen in het ter plaatse geldende ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan van toepassing op de ruimtelijke regels over gebruik en bouwwerken.

2. Als in een regel een norm is gegeven die geldt ter plaatse van een locatie, wordt die norm voor iedere locatie afzonderlijk toegepast.

3. De dakhelling van een bouwwerk: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

4. De goothoogte van een bouwwerk: vanaf het straatpeil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

5. De inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

6. De bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwonderdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. functiegrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

7. De oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

8. De oppervlakte van een bodemingreep: het gebied (zone) waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die een verstorende werking kunnen hebben op het (archeologisch) bodemarchief.

9. De afstand tot de bouwwerkperceelsgrens: tussen de grens van het bouwwerkperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

10. De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf het bouwkundig straatpeil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

11. De voorgevelrooilijn van een bouwwerk: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

12. De oppervlakte van een overkapping: tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

13. De afstand tussen een hoofdgebouw en een bijbehorend bouwwerk wordt gemeten als de kortste afstand tussen het hoofdgebouw en het bijbehorend bouwwerk.

14. De overschrijding van de bouwvlak-, c.q. functiegrenzen: bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwvlak-, c.q. functiegrenzen maximaal 1 meter bedraagt.

Artikel 1.4 Waar deze regels gelden

1. De regels in dit omgevingsplan gelden voor het gehele grondgebied van de gemeente Peel en Maas, tenzij anders is bepaald in dit omgevingsplan.

2. Bijlage II Geografische Informatieobjecten bij dit omgevingsplan bevat een overzicht van alle geografische informatieobjecten voor de toepassing van dit omgevingsplan.

Artikel 1.5 Normadressaat

Aan de regels voor activiteiten in dit omgevingsplan wordt voldaan door degene die de activiteit verricht of laat verrichten, tenzij in dit omgevingsplan anders is bepaald. Degene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 1.6 Anti-dubbeltelregeling

1. Ter plaatse van Ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking is de anti-dubbeltelbepaling zoals die is opgenomen in het ter plaatse geldende ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan van toepassing op de ruimtelijke regels over gebruik en bouwwerken.

2. Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

B

Hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 2 DOELEN EN OMGEVINGSWAARDEN

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 2.1 Doelen omgevingsplan

Artikel 2.1 Doelen omgevingsplan

Dit omgevingsplan is, met het oog op de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet, gericht op:

a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
b. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
c. het waarborgen van de veiligheid;
d. het beschermen van de gezondheid;
e. het beschermen van het milieu;
f. het duurzaam veiligstellen van de openbare drinkwatervoorziening;
g. het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;
h. het behoud van cultureel erfgoed;
i. de natuurbescherming;
j. het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed;
k. de instandhouding van het bosareaal binnen de gemeente;
l. het tegengaan van klimaatverandering;
m. het aanpassen van de fysieke ruimte aan de gevolgen van klimaatverandering, waaronder wateroverlast en hittestress;
n. het waarborgen van de kwaliteit van bouwwerken;
o. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
p. het beheer van infrastructuur;
q. het beheer van watersystemen;
r. het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen;
s. het beheer van natuurlijke hulpbronnen;
t. het beheer van natuurgebieden;
u. het gebruik van bouwwerken;
v. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Afdeling 2.2 Verplichte omgevingswaarden

Artikel 2.2 Omgevingswaarden voor geluidproductie industrieterreinen

[Gereserveerd]

Afdeling 2.3 Facultatieve omgevingswaarden

[Gereserveerd]

C

Het opschrift van hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 3 PROGRAMMA'S

D

Hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 4 AANWIJZINGEN IN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 4.1 Functies

Paragraaf 4.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 4.1 Algemeen toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over de volgende functies:
a. Agrarisch;
b. Bedrijf;
c. Cultuur en ontspanning;
d. Detailhandel;
e. Dienstverlening;
f. Groen;
g. Horeca;
h. Kantoor;
i. Maatschappelijk;
j. Natuur;
k. Nutsvoorziening;
l. Openbaar gebied;
m. Recreatie;
n. Sport;
o. Verblijfsgebied;
p. Verkeer;
q. Water;
r. Wonen.

Paragraaf 4.1.2 Agrarisch

Artikel 4.2 Aanwijzing

Er is een functie Agrarisch.

Artikel 4.3 Regels over het gebruiken van gronden en bouwwerken

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het gebruiken van een locatie met de functie Agrarisch in ieder geval voldaan aan de regels in:
a. subparagraaf 5.3.1.1 Agrarisch - Landbouw.

Paragraaf 4.1.3 Bedrijf

Artikel 4.4 Aanwijzing

Er is een functie Bedrijf.

Artikel 4.5 Regels over het gebruiken van gronden en bouwwerken

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het gebruiken van een locatie met de functie Bedrijf in ieder geval voldaan aan de regels in:
a. subparagraaf 5.3.2.1 Bedrijf met milieucategorie 1 en 2.

Paragraaf 4.1.4 Cultuur en ontspanning

Artikel 4.6 Aanwijzing

[Gereserveerd]

Artikel 4.7 Regels over het gebruiken van gronden en bouwwerken

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.5 Detailhandel

Artikel 4.8 Aanwijzing

[Gereserveerd]

Artikel 4.9 Regels over het gebruiken van gronden en bouwwerken

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.6 Dienstverlening

Artikel 4.10 Aanwijzing

[Gereserveerd]

Artikel 4.11 Regels over het gebruiken van gronden en bouwwerken

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.7 Groen

Artikel 4.12 Aanwijzing

[Gereserveerd]

Artikel 4.13 Regels over het gebruiken van gronden en bouwwerken

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.8 Horeca

Artikel 4.14 Aanwijzing

[Gereserveerd]

Artikel 4.15 Regels over het gebruiken van gronden en bouwwerken

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.9 Kantoor

Artikel 4.16 Aanwijzing

[Gereserveerd]

Artikel 4.17 Regels over het gebruiken van gronden en bouwwerken

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.10 Maatschappelijk

Artikel 4.18 Aanwijzing

[Gereserveerd]

Artikel 4.19 Regels over het gebruiken van gronden en bouwwerken

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.11 Natuur

Artikel 4.20 Aanwijzing

[Gereserveerd]

Artikel 4.21 Regels over het gebruiken van gronden en bouwwerken

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.12 Nutsvoorziening

Artikel 4.22 Aanwijzing

[Gereserveerd]

Artikel 4.23 Regels over het gebruiken van gronden en bouwwerken

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.13 Openbaar gebied

Artikel 4.24 Aanwijzing

[Gereserveerd]

Artikel 4.25 Regels over het gebruiken van gronden en bouwwerken

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.14 Recreatie

Artikel 4.26 Aanwijzing

[Gereserveerd]

Artikel 4.27 Regels over het gebruiken van gronden en bouwwerken

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.15 Sport

Artikel 4.28 Aanwijzing

[Gereserveerd]

Artikel 4.29 Regels over het gebruiken van gronden en bouwwerken

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.16 Verblijfsgebied

Artikel 4.30 Aanwijzing

[Gereserveerd]

Artikel 4.31 Regels over het gebruiken van gronden en bouwwerken

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.17 Verkeer

Artikel 4.32 Aanwijzing

[Gereserveerd]

Artikel 4.33 Regels over het gebruiken van gronden en bouwwerken

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.18 Water

Artikel 4.34 Aanwijzing

[Gereserveerd]

Artikel 4.35 Regels over het gebruiken van gronden en bouwwerken

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.19 Wonen

Artikel 4.36 Aanwijzing

Er is een functie Wonen.

Artikel 4.37 Regels over het gebruiken van gronden en bouwwerken

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het gebruiken van een locatie met de functie Wonen in ieder geval voldaan aan de regels in:
a. subparagraaf 5.3.15.1 Wonen;
b. subparagraaf 5.3.15.2 Beroep en bedrijf aan huis.

Afdeling 4.2 Gebiedstypen

Paragraaf 4.2.1 Buitengebied

Artikel 4.38 Aanwijzing

Er is een gebiedstype Buitengebied.

Artikel 4.39 Doelen

In het Buitengebied gelden de volgende doelen, bedoeld in Artikel 2.1 Doelen omgevingsplan:
a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
b. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
c. het waarborgen van de veiligheid;
d. het beschermen van de gezondheid;
e. het beschermen van het milieu;
f. het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;
g. het behoud van cultureel erfgoed;
h. de natuurbescherming;
i. de instandhouding van het bosareaal binnen de gemeente;
j. het tegengaan van klimaatverandering;
k. het aanpassen van de fysieke ruimte aan de gevolgen van klimaatverandering, waaronder wateroverlast en hittestress;
l. het beheer van watersystemen;
m. het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen;
n. het beheer van natuurlijke hulpbronnen;
o. het beheer van natuurgebieden;
p. het gebruik van bouwwerken.

Afdeling 4.3 Thematische gebiedsaanwijzingen

Paragraaf 4.3.1 Bodem

Artikel 4.40 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot de bodem.

Artikel 4.41 Doelen

Voor activiteiten met betrekking tot de bodem gelden de volgende doelen:
a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
b. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
c. het beschermen van de gezondheid;
d. het beschermen van het milieu.

Artikel 4.42 Activiteiten waarbij een vooronderzoek bodem is vereist

Met het oog op de doelen, bedoeld in Artikel 4.41 Doelen, wordt bij het verrichten van activiteiten ter plaatse van Vooronderzoek bodem ieder geval voldaan aan de regels in:
a. paragraaf 6.2.4.14 Vooronderzoek bodem.

Paragraaf 4.3.2 Bouwen

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.3 Duurzaamheid

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.4 Economie

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.5 Energie

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.6 Erfgoed

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.7 Geluid

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.8 Gezondheid

Artikel 4.43 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot gezondheid.

Artikel 4.44 Doelen

Voor activiteiten met betrekking tot gezondheid gelden de volgende doelen:
a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
b. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
c. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 4.45 Activiteiten in een gebied met spuitvrije zone

Met het oog op de doelen, bedoeld in Artikel 4.44 Doelen, wordt bij het verrichten van activiteiten in een Spuitvrije zone in ieder geval voldaan aan de regels in:
a. paragraaf 5.2.3 Beperkingen binnen spuitvrije zone.

Paragraaf 4.3.9 Infrastructuur

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.10 Landschap

Artikel 4.46 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot landschap.

Artikel 4.47 Doelen

Voor activiteiten met betrekking tot landschap gelden de volgende doelen:
a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
b. het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;
c. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 4.48 Activiteiten in gebied met landschappelijk inpassingsplan

Met het oog op de doelen, bedoeld in Artikel 4.47 Doelen, wordt bij het verrichten van activiteiten in een gebied met Landschappelijke inpassing in ieder geval voldaan aan de regels in:
a. paragraaf 5.2.5 Landschappelijke inpassing;
b. subparagraaf 6.3.5.2 Bouwregels landschappelijke inpassing.

Paragraaf 4.3.11 Lucht

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.12 Milieu

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.13 Mobiliteit

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.14 Natuur

Artikel 4.49 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot natuur.

Artikel 4.50 Doelen

Voor activiteiten met betrekking tot natuur gelden de volgende doelen:
a. de natuurbescherming;
b. de instandhouding van het bosareaal binnen de gemeente;
c. het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen;
d. het beheer van natuurlijke hulpbronnen;
e. het beheer van natuurgebieden.

Artikel 4.51 Activiteiten in bebouwingscontour jacht

[Gereserveerd]

Artikel 4.52 Activiteiten in bebouwingscontour houtkap

[Gereserveerd]

Artikel 4.53 Activiteiten in gebied met beschermingszone vleermuis

Met het oog op de doelen, bedoeld in Artikel 4.50 Doelen, wordt bij het verrichten van activiteiten in een gebied met eenBeschermingszone Vleermuis in ieder geval voldaan aan de regels in:
a. paragraaf 5.2.6 Beschermingszone vleermuis.

Paragraaf 4.3.15 Procedures

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.16 Recreatie

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.17 Veiligheid

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.18 Water

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.19 Wonen

[Gereserveerd]

E

Hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 5 GEBRUIKSACTIVITEITEN

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 5.1 Algemene bepalingen

Artikel 5.1 Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk is van toepassing op het gebruiken van gronden en bouwwerken.

Artikel 5.2 Toegestane activiteiten voor gebruik

1. Het is uitsluitend toegestaan om gronden of bouwwerken te gebruiken op een wijze die in overeenstemming is met:
   a. de regels over gebruik zoals opgenomen in afdeling 5.2 Algemene regels over gebruik van gronden en bouwwerken.
   b. de aan een locatie toegekende functie, zoals opgenomen in afdeling 5.3 Gebruiksregels over functies.

2. Naast het hoofdgebruik, zoals opgenomen in afdeling 5.3 Gebruiksregels over functies, is het volgende medegebruik, tenzij dit medegebruik in de toepasselijke gebruiksregels over de desbetreffende functie uitdrukkelijk is uitgesloten of beperkt, toegestaan. Het gaat hier om het gebruiken voor:
   a. tuinen, erven en terreinen;
   b. groenvoorzieningen;
   c. paden, wegen en ontsluitingsvoorzieningen;
   d. parkeervoorzieningen ten dienste van de toegestane functie;
   e. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

3. Ter plaatse van de locatie Ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking geldt, in afwijking van het eerste lid, dat gronden en bouwwerken uitsluitend mogen worden gebruikt overeenkomstig de aan de locatie toegekende bestemming en de daarbij behorende gebruiksregels van het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan.

Artikel 5.3 Strijdig gebruik

1. Onder het gebruiken in strijd met het omgevingsplan wordt in ieder geval verstaan:
   a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
   b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
   c. prostitutie;
   d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
   e. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke functie onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de gronden.

Afdeling 5.2 Algemene regels over gebruik van gronden en bouwwerken

Paragraaf 5.2.1 Parkeren

Artikel 5.4 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het in voldoende mate voorzien in ruimte voor parkeren van auto's bij het wijzigen van het gebruik van bouwwerken en/of gronden.

Artikel 5.5 Algemene regels

1. Een gebruiksactiviteit is uitsluitend toegestaan wanneer wordt voldaan aan de parkeernormen en andere parkeereisen, waaronder afmetingen van parkeerplaatsen, zoals bedoeld in Artikel 5.4 Toepassingsbereik en uitgewerkt in de 'Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018' of de beleidsregel die deze vervangt of wijzigt, waarbij de beleidsregel uitsluitend wordt toegepast voor zover deze niet in strijd is met dit omgevingsplan.

Artikel 5.6 Maatwerkvoorschriften

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van Artikel 5.5 Algemene regels, indien dat noodzakelijk is en de afwijking past binnen de criteria voor afwijking als bedoeld in hoofdstuk 4 van de Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018 of een vervangende beleidsregel.

Paragraaf 5.2.2 Evenementen

Artikel 5.7 Toepassingsbereik

Deze paragraaf geldt ter plaatse van Evenement en geldt voor gebruiksactiviteiten waarbij gronden en bouwwerken worden gebruikt voor een evenement.

Artikel 5.8 Algemene regels

1. Het aantal evenementen is maximaal de ter plaatse aangegeven omgevingsnorm Evenementen - Aantal.

2. Het aantal dagen dat een evenement mag duren inclusief op- en afbouw is maximaal de ter plaatse aangegeven omgevingsnorm Evenementen - Aantal dagen.

Artikel 5.9 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning ter plaatse van Agrarisch - Landbouw gronden en bouwwerken te gebruiken voor incidentele evenementen.

Artikel 5.10 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het verrichten van incidentele evenementen ter plaatse van Agrarisch - Landbouw wordt verleend als:
a. het een tijdelijk of een periodiek terugkerend tijdelijk evenement, per locatie maximaal drie keer per jaar voor een aaneengesloten periode van drie dagen betreft, inclusief op- en afbouw;
b. er geen sprake is van aantasting van bestaande natuur, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden, archeologische waarden en abiotische waarden;
c. omliggende functies door het gebruik als evenemententerrein niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoeringmogelijkheden;
d. ter plaatse voldoende parkeergelegenheid is en er geen onevenredige verkeersbelasting ontstaat op de toevoerwegen.

Paragraaf 5.2.3 Beperkingen binnen een spuitvrije zone

Artikel 5.11 Toepassingsbereik

Deze paragraaf geldt ter plaatse van een Spuitvrije zone en is van toepassing op gebruiksactiviteiten, waarbij agrarische gronden worden gebruikt voor het verrichten van een agrarische activiteit.

Artikel 5.12 Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:
a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
b. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
c. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 5.13 Algemene regels

1. Het is ter plaatse van een Spuitvrije zone verboden om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken.

Artikel 5.14 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning ter plaatse van Spuitvrije zone af te wijken van Artikel 5.13 Algemene regels.

Artikel 5.15 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van de algemene regels, bedoeld in Artikel 5.13 Algemene regels, wordt verleend als:
a. naar oordeel van het bevoegd gezag de mogelijke nadelige effecten van driftblootstelling op de gezondheid ter plaatse van objecten en locaties waar mensen langdurig (kunnen) verblijven, aanvaardbaar zijn.

Artikel 5.16 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een gebruiksactiviteit, bedoeld in Artikel 5.14 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen, worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheid en verstrekt:

a. een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoeksrapportage naar de gezondheidsrisico's van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Paragraaf 5.2.4 Kleinschalig kamperen

Artikel 5.17 Toepassingsbereik

Deze paragraaf geldt ter plaatse van Kleinschalig kamperen en is van toepassing op gebruiksactiviteiten, waarbij de gronden worden gebruikt voor kleinschalig kamperen.

Artikel 5.18 Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
b. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
c. het beschermen van landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 5.19 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning ter plaatse van Kleinschalig kamperen de gronden te gebruiken voor kleinschalig kamperen.

Artikel 5.20 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen wordt verleend als:

a. het plaatsvindt als vorm van medegebruik naast de ter plaatse toegestane hoofdfunctie, zoals opgenomen in afdeling 5.3 Gebruiksregels over functies;
b. het uitsluitend plaatsvindt in een Bouwvlak, dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak met dien verstande dat in dit laatste geval aangetoond wordt dat binnen het bouwvlak geen reële mogelijkheden zijn voor realisering van het kleinschalig kampeerterrein;
c. het totaal aantal kampeermiddelen op het kleinschalig kampeerterrein maximaal 25 bedraagt, met dien verstande dat stacaravans/chalets niet zijn toegestaan;
d. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein;
e. de ontwikkeling in voldoende mate is gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, 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;
f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de milieusituatie;
    4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
    5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;
g. 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.

Paragraaf 5.2.5 Landschappelijke inpassing

Artikel 5.21 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op gebruiksactiviteiten ter plaatse van Landschappelijke inpassing.

Artikel 5.22 Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

a. het beschermen van landschappelijke waarden.

Artikel 5.23 Algemene regels

1. Het gebruik van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de ter plaatse toegedeelde functies, ter plaatse van de locatie Landschappelijke inpassing - Kruisstraat is uitsluitend toegestaan indien:
   a. bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit een landschappelijk inpassingsplan wordt verstrekt;
   b. binnen 24 maanden na ingebruikname van gronden en/of gebouwen ten behoeve van de functie Bedrijf de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

2. Het gebruik van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de ter plaatse toegedeelde functies, ter plaatse van de locatie Landschappelijke inpassing - Hof is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig het Landschappelijke inpassing - Hof Meijel uiterlijk binnen 24 maanden na ingebruikname is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden.

Paragraaf 5.2.6 Beschermingszone vleermuis

Artikel 5.24 Toepassingsbereik

Deze paragraaf geldt ter plaatse van een Beschermingszone Vleermuis.

Artikel 5.25 Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:
a. de natuurbescherming.

Artikel 5.26 Algemene regels

1. Het gebruiken van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de ter plaatse toegedeelde functies, ter plaatse van Kruisstraat 20 in Meijel, is alleen toegestaan indien voorafgaand aan het slopen van de woning aan de Kruisstraat 20 in Meijel middels een vleermuizenonderzoek is aangetoond dat met de voorgenomen sloop geen verblijfsplaatsen van vleermuizen verloren gaan.

Afdeling 5.3 Gebruiksregels over functies

Paragraaf 5.3.1 Agrarisch

SubParagraaf 5.3.1.1 Agrarisch - Landbouw

Artikel 5.27 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op gebruiksactiviteiten ter plaatse van Agrarisch - Landbouw.

Artikel 5.28 Algemene regels

1. Het is toegestaan om de gronden en bouwwerken te gebruiken voor:
   a. het verrichten van een agrarische bedrijfsmatige dan wel hobbymatige activiteit, in de vorm van landbouw;
   b. (buiten)opslag, waaronder de opslag van mest(stoffen), is alleen toegestaan als dit noodzakelijk is voor het op de activiteit gerichte tijdelijke gebruik;
   c. extensief recreatief medegebruik.

2. Het is verboden om de gronden en bouwwerken te gebruiken voor:
   a. een grondgebonden bedrijf, glastuinbouwbedrijf of intensieve veehouderij;
   b. medegebruik in de vorm van tuinen, erven en terreinen;
   c. parkeervoorzieningen.

3. Ter plaatse van Agrarisch - Waterberging is het uitsluitend toegestaan om de gronden te gebruiken ten behoeve van een waterberging.

Artikel 5.29 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de gronden te gebruiken voor een paardrijbak.

2. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de gronden te gebruiken voor containervelden.

Artikel 5.30 Beoordelingsregels

1. Een omgevingsvergunning voor het gebruiken van de gronden voor een paardrijbak wordt verleend als:
   a. de paardrijbak direct aansluitend aan een Bouwvlak wordt gebouwd;
   b. het Bouwvlak, genoemd in sub a, is gelegen in de gebiedsaanwijzingen Agrarisch of Wonen;
   c. er is aangetoond dat binnen het aangrenzende bouwvlak geen reële mogelijkheden zijn voor de realisering van een paardrijbak;
   d. de oppervlakte van de paardrijbak maximaal 20 x 40 meter bedraagt;
   e. indien de omheining rond de paardrijbak, in de vorm van een bouwwerk geen gebouw zijnde, een open afscheiding betreft met een maximale bouwhoogte van 1,50 meter;
   f. 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;
   g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
      1. het woon- en leefklimaat;
      2. de milieusituatie;
      3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
      4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

2. Een omgevingsvergunning voor het gebruiken van de gronden voor containervelden wordt verleend als:
   a. de gronden zijn gelegen ter plaatse van Containervelden;
   b. voorzieningen worden getroffen voor de afvoer van hemelwater;
   c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden;
   d. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, 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.

Paragraaf 5.3.2 Bedrijf

SubParagraaf 5.3.2.1 Bedrijf met milieucategorie 1 en 2

Artikel 5.31 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op gebruiksactiviteiten ter plaatse van de functie Bedrijf met milieucategorie 1 en 2.

Artikel 5.32 Algemene regels

1. Het is toegestaan om de gronden en bouwwerken te gebruiken voor:
   a. niet-agrarisch verwante bedrijven en/of bedrijfsmatige activiteiten welke behoren tot milieucategorie 1 tot en met 2;
   b. medegebruik in de vorm van nutsvoorzieningen.

2. In het Buitengebied is het alleen toegestaan om een bedrijf te exploiteren of bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen welke zijn opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten - buitengebied en/of daarmee naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten.

Paragraaf 5.3.3 Cultuur en ontspanning

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.4 Detailhandel

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.5 Dienstverlening

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.6 Horeca

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.7 Kantoor

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.8 Maatschappelijk

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.9 Natuur

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.10 Nutsvoorziening

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.11 Openbaar gebied

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.12 Recreatie

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.13 Sport

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.14 Water

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.15 Wonen

SubParagraaf 5.3.15.1 Wonen - Algemeen

Artikel 5.35 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op gebruiksactiviteiten ter plaatse van de functie Wonen.

Artikel 5.36 Algemene regels

1. Het is toegestaan om de gronden en bouwwerken te gebruiken voor:
   a. wonen in een woning, met dien verstande dat een woning uitsluitend mag worden bewoond door één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen;
   b. bewoning als afhankelijke woonruimte van een woning en het bijbehorende erf, mits het een bestaande mantelzorgvoorziening betreft;
   c. medegebruik in de vorm van:
      1. het uitoefenen van een beroep en/of bedrijf aan huis, als wordt voldaan aan subparagraaf 5.3.15.2 Beroep en bedrijf aan huis;
      2. het exploiteren van bestaande bed and breakfasts;
      3. het beheren, onderhouden en benutten van bestaande mantelzorgvoorzieningen.

2. Het is verboden om de gronden bouwwerken te gebruiken voor bewoning, zijnde permanent of tijdelijk, in vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

3. In het Buitengebied is het toegestaan om gronden en bouwwerken te gebruiken voor:
   a. paardrijbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden.

SubParagraaf 5.3.15.2 Beroep en bedrijf aan huis

Artikel 5.37 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op gebruiksactiviteiten ter plaatse van de functie Wonen, voor zover gronden en bouwwerken van een woning worden gebruikt voor een beroep aan huis of bedrijf aan huis.

Artikel 5.38 Algemene regels

1. Het beroep of bedrijf is opgenomen in onderstaande tabel of een hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroep of bedrijf is.

Beroep aan huis	Bedrijf aan huis
Advocaat	Autorijschool (geen theorie)
Accountant - administratieconsulent	Bloemschikker
Alternatieve genezer	Computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
Belastingconsulent	Decorateur
Bouwkundig architect	Fietsenreparateur
Dierenarts	Fitnessstudio
Fysiotherapeut	Fotograaf
Gerechtsdeurwaarder	Goud- en zilversmid
Huidtherapeut	Glazenwasser
Huisarts	Hoedenmaker
Interieurarchitect	Hondentrimmer
Juridisch adviseur	Instrumentenmaker
Kunstenaar	Internetverkoop
Logopedist	Kaarsenmaker
Medisch specialist	Kapsalon
Notaris	Klompenmaker
Oefentherapeut Cesar/Mensendieck	Koeriersdienst
Organisatieadviseur	Lijstenmaker
Orthopedagoog	Loodgieter
Psycholoog	Meubelmaker
Raadgevend adviseur	Muziekinstrumentenmaker
Redacteur	Nagelstudio/pedicure
Registeraccountant	Pottenbakker
Stedenbouwkundige	Prothesenmaker
Tandarts	Reisorganisatie (kleinschalig)

Beroep aan huis	Bedrijf aan huis
Tandarts - specialist	Reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's-Tv's/horloges/etc.)
(al dan niet beëdigd) tolk-vertaler	Schoonheidsspecialist
Tuin- en landschapsarchitect	Traiteur
Verloskundige	Tv/radio reparateur
-	Zadelmaker

2. Het gebruiken van gronden en bouwwerken van een woning voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf als wordt voldaan aan de volgende regels:
   a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
   b. de woning blijft voldoen aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en de Bouwverordening;
   c. de woonfunctie van het perceel primair blijft c.q. in overwegende mate aanwezig blijft;
   d. degene die gebruiker van de woning is tevens degene is die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent;
   e. maximaal 40% van de begane grondvloeroppervlakte en de voor de woonfunctie aangewezen bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven met een maximum van:
      1. 25 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
      2. 35 m² bij bouwpercelen van 750 m² tot 1.500 m²;
      3. 45 m² bij bouwpercelen vanaf 1.500 m²;
   f. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
   g. het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft welke kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
   h. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
   i. de bedrijvigheid niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van het Besluit Activiteiten Leefomgeving of andere milieuwetgeving, en er geen sprake is van milieuactiviteiten zoals opgenomen in hoofdstuk 7, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet aantast;
   j. het geen activiteiten betreft die in de regel worden uitgeoefend in winkelpanden of op een bedrijven- of industrieterrein;
   k. internetverkoop slechts is toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
   l. in de woning of de voor de woonfunctie aangewezen bijbehorende bouwwerken mag maximaal 50 m² gebruikt worden ten bate van internetverkoop waarbij ter plaatse opslag en verzending plaatsvindt. Internetverkoop waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is zonder meer toegestaan;
   m. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep/bedrijf;
   n. er geen buitenopslag plaatsvindt;
   o. reclame-uitingen ten dienste van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1 meter x 0,5 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan.

F

Hoofdstuk 6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 6 BOUWACTIVITEITEN

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 6.1 Algemene bepalingen

Artikel 6.1 Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk is van toepassing op het verrichten van bouwactiviteiten.

Artikel 6.2 Toegestane activiteiten voor bouwen

1. Een bouwactiviteit is uitsluitend toegestaan indien het bouwen van het bouwwerk in overeenstemming is met de regels over bouwen die in dit omgevingsplan zijn gesteld.

2. Ter plaatse van de locatie Ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking geldt, in afwijking van het eerste lid, dat een bouwactiviteit uitsluitend is toegestaan indien het bouwen van een bouwwerk in overeenstemming is met de aan de locatie toegekende bestemming en de daarbij behorende regels over bouwen van het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan.

3. In aanvulling op het eerste en tweede lid is ter plaatse van een locatie waarvoor een TAM-IMRO omgevingsplan geldt een bouwactiviteit uitsluitend toegestaan indien het bouwen van een bouwwerk in overeenstemming is met de in het TAM-IMRO omgevingsplan opgenomen ruimtelijke regels over bouwwerken.

Artikel 6.3 Aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning bouwactiviteit

[Gereserveerd]

Artikel 6.4 Maatwerkvoorschriften bouwen

1. Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen over:
   a. de plaats van bouwwerken;

   a. de afmetingen van bouwwerken; en

   a. de inrichting van het functievlak

2. Een maatwerkvoorschrift als bedoeld in het eerste lid wordt uitsluitend gesteld voor zover de regels van dit hoofdstuk, gelet op de specifieke omstandigheden van het geval, onvoldoende waarborgen bieden voor:
   a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden of het woon- en leefklimaat van aangrenzende locaties;
   b. het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de omgeving; of
   c. het waarborgen van een goede landschappelijke inpassing.

Afdeling 6.2 Omgevingsplanactiviteit bouwen van een bouwwerk

Paragraaf 6.2.1 Algemeen

Artikel 6.5 Toepassingbereik

Deze afdeling gaat over het verrichten van een omgevingsplanactiviteit bestaande uit het bouwen van een bouwwerk.

Paragraaf 6.2.2 Vergunningplicht bouwen van een bouwwerk

[Gereserveerd]

Paragraaf 6.2.3 Vergunningsvrije activiteiten van rechtswege

[Gereserveerd]

Paragraaf 6.2.4 Beoordelingsregels, vergunningsvoorschriften

SubParagraaf 6.2.4.1 Wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht

[Gereserveerd]

SubParagraaf 6.2.4.2 Voorbereidingsbesluit of aanwijzing beschermd dorps- of stadsgezicht

[Gereserveerd]

SubParagraaf 6.2.4.3 Bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie

[Gereserveerd]

SubParagraaf 6.2.4.4 Archeologische verwachtingswaarden

[Gereserveerd]

SubParagraaf 6.2.4.5 Ondergronds bouwen

Artikel 6.6 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op een omgevingsplanactiviteit bouwwerken in de vorm van een ondergrondse bouwactiviteit, indien niet kan worden voldaan aan de algemene regels die zijn gesteld in Artikel 6.54 Algemene regels.

Artikel 6.7 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, voor zover sprake is van een ondergrondse bouwactiviteit, verleend als:
a. de ondergrondse bouwdiepte maximaal 10 meter onder straatpeil bedraagt;
b. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

SubParagraaf 6.2.4.6 Parkeren

Artikel 6.8 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op een omgevingsplanactiviteit bouwwerken die leidt tot een toename van de parkeerbehoefte.

Artikel 6.9 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt verleend als:
a. voor de toename van de parkeerbehoefte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, conform de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018';
b. indien deze beleidsregel wordt gewijzigd, betrekt het bevoegd gezag bij de beoordeling de gewijzigde beleidsregel, voor zover deze redelijkerwijs kan worden toegepast.

SubParagraaf 6.2.4.7 Tijdelijke hoge teeltondersteunende voorziening bouwen

Artikel 6.10 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op een aanvraag voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, die bestaat uit het bouwen van een tijdelijke hoge teeltondersteunende voorziening, ter plaatse van Tijdelijke hoge teeltondersteunende voorziening.

Artikel 6.11 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een tijdelijke hoge teeltondersteunende voorziening, alleen verleend als:
a. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
b. de oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,5 hectare bedraagt inclusief de reeds aanwezige tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen in het functievlak;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden;
d. de teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig mogen zijn, met dien verstande dat uitsluitend de constructie permanent aanwezig mag zijn en de afdekkende teeltondersteunende voorzieningen ten hoogste 6 maanden per jaar zijn geplaatst;
e. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inpassingsplan overgelegd welke als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, 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.

SubParagraaf 6.2.4.8 Tijdelijke lage teeltondersteunende voorziening bouwen

Artikel 6.12 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op een aanvraag voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, die bestaat uit het bouwen van een tijdelijke lage teeltondersteunende voorziening, ter plaatse van Tijdelijke lage teeltondersteunende voorziening.

Artikel 6.13 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een tijdelijke lage teeltondersteunende voorziening, alleen verleend als:

a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden;
b. de teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig mogen zijn, met dien verstande dat uitsluitend de constructie permanent aanwezig mag zijn en de afdekkende teeltondersteunende voorzieningen ten hoogste 6 maanden per jaar zijn geplaatst;
c. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, 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.

SubParagraaf 6.2.4.9 Schuilgelegenheid bouwen

Artikel 6.14 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op een aanvraag voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, voor zover die bestaat uit het bouwen van een schuilgelegenheid, ter plaatse van Agrarisch - Landbouw.

Artikel 6.15 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een schuilgelegenheid, verleend als:

a. per kadastraal perceel met een minimale oppervlakte van 0,5 hectare maximaal één schuilgelegenheid wordt gebouwd;
b. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
c. de oppervlakte van de schuilgelegenheid maximaal bedraagt:
    1. 25 m^2 bij een kadastraal perceel met een oppervlakte van 0,5 hectare tot 1 hectare;
    2. 40 m^2 bij een kadastraal perceel met een oppervlakte groter dan 1 hectare;
    3. de noodzaak van de schuilgelegenheid uit oogpunt van dierenwelzijn is aangetoond;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ter plaatse aanwezige natuurlijke, landschappelijke, abiotische, archeologische en/of cultuurhistorische waarde van de gronden;
e. de schuilgelegenheid niet mag worden uitgevoerd in de vorm van een (zee)container;
f. de schuilgelegenheid wordt gerealiseerd aansluitend aan het aangrenzende bouwvlak, dan wel zoveel mogelijk geclusterd bij de bestaande bebouwing of aan de randen van het perceel;
g. opslag is niet toegestaan;
h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de milieusituatie;
    4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

SubParagraaf 6.2.4.10 Sloop-bonus toepassen

Artikel 6.16 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing voor zover de aanvraag betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit bouwwerken en bestaat uit het bouwen van nieuwe bebouwing ter plaatse van Wonen of Bedrijf in het Buitengebied en niet kan worden voldaan aan de algemene regels die zijn gesteld in afdeling 6.3 Ruimtelijke regels over bouwwerken.

Artikel 6.17 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van nieuwe bebouwing ter plaatse van Wonen of Bedrijf in het Buitengebied, alleen verleend als:

a. het overschot aan bestaande bebouwing wordt gesloopt, waarbij maximaal 2/3e van de te slopen bebouwing mag worden teruggebracht tot een maximale inhoud van 1.500 m^3;

a. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, 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;

a. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in afdeling 5.3 Gebruiksregels over functies en afdeling 6.3 Ruimtelijke regels over bouwwerken, met dien verstande dat de afstand tussen de woning en bijbehorende bouwwerken maximaal de bestaande afstand dient te bedragen.

SubParagraaf 6.2.4.11 Vergroten van inhoud van de woning

Artikel 6.18 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing voor zover de aanvraag betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit bouwwerken en bestaat uit het vergroten van de inhoud van de woning ter plaatse van Woning in het Buitengebied.

Artikel 6.19 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op het vergroten van de inhoud van een woning of bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken met éénmalig 100 m^3, verleend als:

a. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, 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;
b. geen aantasting plaatsvindt van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de milieusituatie;
    4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
    5. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

SubParagraaf 6.2.4.12 Hoogzit bouwen

Artikel 6.20 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing voor zover de aanvraag betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit bouwwerken en bestaat uit het bouwen van een hoogzit ter plaatse van Agrarisch - Landbouw in het Buitengebied.

Artikel 6.21 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een hoogzit, verleend als:

a. de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden.

SubParagraaf 6.2.4.13 Voederberging of voederruif bouwen

Artikel 6.22 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing voor zover de aanvraag betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit bouwwerken en bestaat uit het bouwen van een voederberging of voederruif ter plaatse van Agrarisch - Landbouw in het Buitengebied.

Artikel 6.23 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een voederberging of voederruif, verleend als:

a. de inhoud van de voederberging of voederruif maximaal 3 m^3 bedraagt;
b. de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden.

SubParagraaf 6.2.4.14 Vooronderzoek bodem

Artikel 6.24 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing voor zover de aanvraag betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit bouwwerken en bestaat uit het bouwen van gebouwen ter plaatse van Vooronderzoek bodem.

Artikel 6.25 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van gebouwen ter plaatse van Vooronderzoek bodem, verleend als:

a. vanuit milieuhygiënisch oogpunt middels minimaal een vooronderzoek bodem conform NEN5725 is aangetoond dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik.

SubParagraaf 6.2.4.15 Vergroten bebouwd oppervlak bedrijfsgebouwen

Artikel 6.51 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing voor zover de aanvraag betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit bouwwerken ter plaatse van Gebouw en bestaat uit het éénmalig vergroten van het bebouwd oppervlakte ten behoeve van bedrijfsgebouwen.

Artikel 6.52 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op het éénmalig vergroten van het bebouwd oppervlakte ten behoeve van bedrijfsgebouwen, verleend als:

a. de bouwactiviteit binnen het Bouwvlak plaatsvindt;
b. de oppervlakte met maximaal 10% wordt vergroot;
c. de uitbreiding noodzakelijk moet zijn in verband met de continuïteit van het bedrijf;
d. in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwlaiteitsverbeterende maatregelen;
e. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op de aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
f. de ontwikkeling in voldoende mate is gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, 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;
g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het woon- en leefklimaat;
    2. de milieusituatie;
    3. de verkeersveiligheid en de parkeerdruk op wegen;
    4. de bestaande ecologische, cultuurhistorische en milieuwaarden;
    5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

Afdeling 6.3 Ruimtelijke regels over bouwwerken

Paragraaf 6.3.1 Algemene regels

Artikel 6.26 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op de omgevingsplanactiviteit bouwwerken en bevat regels over bouwwerken.

Paragraaf 6.3.2 Hoofdgebouw

SubParagraaf 6.3.2.1 Woning

Artikel 6.27 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op bouwactiviteiten ter plaatse van Woning, voor zover deze bestaan uit het bouwen van een woning.

Artikel 6.28 Algemene regels

1. De woning wordt uitsluitend binnen het Bouwvlak gebouwd of, indien er geen bouwvlak aanwezig is, het vervangende nieuwbouw van een bestaande woning binnen een bouwwerk-perceel betreft.

2. De goothoogte van de woning is maximaal de ter plaatse aangegeven omgevingsnorm Maximum goothoogte woning.

3. De bouwhoogte van de woning is maximaal de ter plaatse aangeven omgevingsnorm Maximum bouwhoogte woning.

4. De voorgevelrooilijn of de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
   a. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
   b. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
   c. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer + 0,3 meter;
   d. de afstand tot openbaar toegankelijk gebied minimaal 3,5 meter bedraagt.

5. De inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken is niet hoger dan de ter plaatse aangegeven omgevingsnorm Maximum inhoud woning.

6. In het Buitengebied bedraagt de afstand tussen de woning en bijbehorende bouwwerken maximaal 15 meter.

7. De voorgevel van een woning wordt niet gebouwd ter plaatse van Voorgevel uitgesloten.

SubParagraaf 6.3.2.2 Gebouw

Artikel 6.29 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op bouwactiviteiten ter plaatse van Gebouw, voor zover deze bestaan uit het bouwen van een gebouw, niet zijnde een woning, nutsvoorziening in openbaar toegankelijk gebied of openbaar vervoervoorziening in opgenbaar toegankelijk gebied.

Artikel 6.30 Algemene regels

1. Het gebouw wordt uitsluitend in het Bouwvlak gebouwd, waarbij het bouwvlak volledig mag worden bebouwd.

2. De goothoogte van een gebouw is maximaal de ter plaatse aangegeven omgevingsnorm Maximum goothoogte gebouw.

3. De bouwhoogte van een gebouw is maximaal de ter plaatse aangegeven omgevingsnorm Maximum bouwhoogte gebouw.

4. Ter plaatse van Voorgevel bedrijfsgebouw wordt de voorgevel in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens geplaatst.

5. Ter plaatse van Achterste perceelsgrens bedrijfsgebouw bedraagt de afstand van bedrijfsgebouwen tot de achterste perceelsgrens minimaal 3 meter.

6. Ter plaatse van Zijdelingse perceelsgrens bedrijfsgebouw bedraagt de afstand van bedrijfsgebouwen tot de achterste perceelsgrens minimaal 3 meter.

Paragraaf 6.3.3 Bijbehorend bouwwerk

SubParagraaf 6.3.3.1 Bijbehorend bouwwerk

Artikel 6.31 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op een bouwactiviteit voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk ter plaatse van Bijbehorend bouwwerk.

Artikel 6.32 Algemene regels

1. De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal de ter plaatse aangegeven omgevingsnorm Maximum goothoogte bijbehorend bouwwerk.

2. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal de ter plaatse aangegeven omgevingsnorm Maximum bouwhoogte bijbehorend bouwwerk.

3. Ter plaatse van Woning in het Buitengebied geldt dat de inhoud van bijbehorende bouwwerken inclusief de woning niet hoger is dan de ter plaatse aangegeven omgevingsnorm Maximum inhoud woning.

4. In het Buitengebied mogen bijbehorende bouwwerken alleen worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 meter achter de bestaande voorgevelrooilijn.

Paragraaf 6.3.4 Bouwwerk, geen gebouw zijnde

SubParagraaf 6.3.4.1 Bouwwerk, geen gebouw zijnde

Artikel 6.33 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op bouwactiviteiten ter plaatse van Bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor zover deze bestaan uit het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

2. Deze subparagraaf is niet van toepassing op de volgende bouwactiviteiten die zijn aangewezen in de subparagrafen 6.3.4.2 Erf- en terrasafscheiding tot en met 6.3.4.9 Zendmast:
   a. het bouwen van erf- en perceelafscheidingen;
   b. het plaatsen van een lichtmast rond een paardrijbak;
   c. het bouwen van een zwembad;
   d. het plaatsen van lichtmasten in openbaar gebied;
   e. overkappingen aan zij- of achtergevel woning.

Artikel 6.34 Algemene regels

1. De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, is niet hoger dan de ter plaatse aangegeven omgevingsnorm Maximum bouwhoogte bouwwerk, geen gebouw zijnde.

2. In het Buitengebied gelden de volgende algemene regels:
   a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend in een Bouwvlak worden gebouwd;
   b. er mag maximaal één overkapping aan de achter- of zijgevel worden gebouwd met een maximum oppervlakte van 30 m^2.

SubParagraaf 6.3.4.2 Erf- en terreinafscheiding

Artikel 6.35 Toepassingsbereik

eze subparagraaf is van toepassing op bouwactiviteiten ter plaatse van Erf- en terreinafscheiding, voor zover deze bestaan uit het plaatsen van een erf- en terreinafscheiding.

Artikel 6.36 Algemene regels

1. Ter plaatse van Erf- en terreinafscheiding bedraagt gelden de volgende bouwhoogte:
   a. vóór de voorgevellijn bedraagt de bouwhoogte maximaal 1 meter;
   b. achter de voorgevellijn bedraagt de bouwhoogte maximaal 2,5 meter.

2. Ter plaatse van Agrarisch - Landbouw mogen erf- en terreinafscheidingen met een open constructie worden geplaatst, waarbij de bouwhoogte niet hoger is dan de ter plaatse aangegeven omgevingsnorm Erf- en terreinafscheidingen - Agrarisch.

SubParagraaf 6.3.4.3 Masten

Artikel 6.37 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op bouwactiviteiten ter plaatse van Masten, voor zover deze bestaan uit het plaatsen van een vlaggen-, reclame- en lichtmast.

Artikel 6.38 Algemene regels

1. De bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter.

SubParagraaf 6.3.4.4 Lichtmasten rond een paardrijbak

Artikel 6.39 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op bouwactiviteiten ter plaatse van Lichtmasten rond een paardrijbak, voor zover deze bestaan uit het plaatsen van een lichtmast rond een paardrijbak.

Artikel 6.40 Algemene regels

1. De hoogte van de lichtmasten rond een paardrijbak bedraagt maximaal 8 meter.

2. Ter plaatse van Agrarisch - Landbouw geldt dat lichtmasten rond een paardrijbak alleen zijn toegestaan bij bestaande paardrijbakken.

SubParagraaf 6.3.4.5 Omheiningen rond een paardrijbak

Artikel 6.41 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op bouwactiviteiten ter plaatse van Omheiningen rond een paardrijbak, voor zover deze bestaan uit het plaatsen van een omheining rond een paardrijbak in de vorm van een open afscheiding.

Artikel 6.42 Algemene regels

1. De hoogte van omheiningen rond een paardrijbak bedraagt maximaal 1,5 meter.

SubParagraaf 6.3.4.6 Zwembad

Artikel 6.43 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op bouwactiviteiten ter plaatse van een Woning, voor zover deze bestaan uit het bouwen van een zwembad.

Artikel 6.44 Algemene regels

1. Voor het bouwen van een zwembad gelden de volgende algemene regels:
   a. per Bouwvlak, of indien geen bouwvlak aanwezig is per bouwperceel, is maximaal één zwembad toegestaan.

2. In het Buitengebied gelden de volgende aanvullende regels:
   a. de afstand van de woning tot het zwembad bedraagt maximaal 15 meter;

   a. de oppervlakte van het zwembad bedraagt maximaal 30 m².

SubParagraaf 6.3.4.7 Overkapping aan zij- of achtergevel

Artikel 6.45 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op bouwactiviteiten ter plaatse van Bouwvlak in het Buitengebied, voor zover deze bestaan uit het bouwen van maximaal één overkapping aan de achter- of zijgevel van een woning of bedrijfswoning.

Artikel 6.46 Algemene regels

1. Voor het bouwen van een overkapping aan de zij- of achtergevel van een woning of bedrijfswoning gelden de volgende regels:
   a. er mag maximaal één overkapping worden gebouwd aan de achter- of zijgevel;
   b. de oppervlakte van de overkapping bedraagt maximaal 30 m².

SubParagraaf 6.3.4.8 Luifels

Artikel 6.47 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op bouwactiviteiten ter plaatse van Luifels, voor zover deze bestaan uit het plaatsen van een luifel.

Artikel 6.48 Algemene regels

1. De hoogte van luifels bedraagt maximaal 7 meter.

SubParagraaf 6.3.4.9 Zendmast

Artikel 6.49 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op bouwactiviteiten ter plaatse van Zendmast, voor zover deze bestaan uit het plaatsen van een zendmast.

Artikel 6.50 Algemene regels

1. De hoogte van de zendmast bedraagt maximaal 40 meter.

2. In het Buitengebied zijn alleen bestaande zendmasten toegestaan.

Paragraaf 6.3.5 Overige ruimtelijke regels over bouwwerken

SubParagraaf 6.3.5.1 Bouwregels ondergronds bouwen

Artikel 6.53 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op een bouwactiviteit, voor zover deze bestaat uit het bouwen van ondergrondse bouwwerken.

2. Indien niet wordt voldaan aan de algemene regels als bedoeld in Artikel 6.54 Algemene regels, is voor het verrichten van de bouwactiviteit een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken vereist.

Artikel 6.54 Algemene regels

1. Het is toegestaan om een bouwactiviteit te verrichten als:
   a. het ondergrondse bouwwerk wordt gebouwd binnen het bouwvlak, dan wel onder een bestaand hoofdgebouw/bijbehorend bouwwerk;
   b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven straatpeil, vermeerderd met 15 m²;
   c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder straatpeil.

SubParagraaf 6.3.5.2 Bouwregels landschappelijke inpassing

Artikel 6.55 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op bouwactiviteiten ter plaatse van Landschappelijke inpassing.

2. Indien niet wordt voldaan aan de algemene regels als bedoeld in Artikel 6.56 Algemene regels, is voor het verrichten van de bouwactiviteit een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken vereist.

Artikel 6.56 Algemene regels

1. Het verrichten van bouwactiviteiten ter plaatse van Landschappelijke inpassing - Hof is slechts toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, overeenkomstig het Landschappelijk inpassingsplan - Hof Meijel.

Afdeling 6.4 Overige regels bouwen en in stand houden van bouwwerken

Artikel 6.57 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 6.58 Bouwen en in stand houden van bouwwerken

[Gereserveerd]

G

Het opschrift van hoofdstuk 7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 7 MILIEUACTIVITEITEN

H

Het opschrift van hoofdstuk 8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 8 AANLEGACTIVITEITEN

I

Het opschrift van hoofdstuk 9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 9 SLOOPACTIVITEITEN

J

Het opschrift van hoofdstuk 20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 20 GEBIEDSONTWIKKELINGEN

K

Hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 21 OVERGANGSRECHT

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 21.1 Algemene bepalingen overgangsrecht

Artikel 21.1 Reikwijdte overgangsrecht

Dit hoofdstuk bevat het overgangsrecht voor dit omgevingsplan.

Artikel 21.2 Voorrangsbepaling

Voor zover elders in dit omgevingsplan specifieke overgangsregels zijn opgenomen, gaan die regels voor op de bepalingen in dit hoofdstuk.

Afdeling 21.2 Procedureel overgangsrecht

Artikel 21.3 Lopende aanvragen en besluiten

Op aanvragen, ontwerpbesluiten, ambtshalve te nemen besluiten en reeds genomen besluiten, voor zover daarop de Invoeringswet Omgevingswet van toepassing is, geldt het overgangsrecht van hoofdstuk 4 van die wet.

Artikel 21.4 Bestaande vergunningen en meldingen

1. Een omgevingsvergunning, ontheffing of andere beschikking die vóór het van toepassing worden van dit omgevingsplan onherroepelijk is verleend op grond van een gemeentelijke verordening of ruimtelijk plan, blijft van kracht en wordt aangemerkt als een vergunning als bedoeld in de Omgevingswet, voor zover deze betrekking heeft op een activiteit waarop dit omgevingsplan regels stelt.

2. Aan een vergunning verbonden voorschriften blijven van kracht en gelden als maatwerkvoorschriften op grond van dit omgevingsplan, voor zover de gemeente daarvoor bevoegd gezag is en op grond van de Omgevingswet bevoegd is dergelijke maatwerkvoorschriften te stellen.

3. Meldingen, kennisgevingen of verstrekte gegevens die vóór het van toepassing worden van dit omgevingsplan rechtsgeldig zijn gedaan, gelden als gedaan op grond van dit omgevingsplan, voor zover voor de betreffende activiteit een meldings of informatieplicht geldt.

Artikel 21.5 Handhavingsbesluiten

Op handhavingsbesluiten die vóór het van toepassing worden van dit omgevingsplan zijn genomen, blijft het oude recht van toepassing totdat het besluit volledig is uitgevoerd, ingetrokken of anderszins is beëindigd.

Afdeling 21.3 Overgangsrecht gebruik

Artikel 21.6 Bestaand gebruik

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit omgevingsplan rechtmatig werd uitgevoerd en dat in strijd is met de regels van dit plan, mag worden voortgezet.

2. Het is verboden het gebruik, als bedoeld in het eerste lid, te veranderen, tenzij door die verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het onmiddellijk voorafgaand aan dit omgevingsplan geldende recht.

Artikel 21.7 Onderbreking bestaand gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in Artikel 21.6 Bestaand gebruik, gedurende een aaneengesloten periode van langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten.

Afdeling 21.4 Overgangsrecht bouwwerken

Paragraaf 21.4.1 Bestaande bouwwerken

Artikel 21.8 Bestaande bouwwerken

1. Bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit omgevingsplan rechtmatig aanwezig waren en afwijken van de regels van dit plan, mogen in stand worden gehouden.

2. Het is toegestaan deze bouwwerken gedeeltelijk te vernieuwen of te veranderen, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.

Paragraaf 21.4.2 Herbouw na calamiteit

Artikel 21.9 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op de herbouw van bouwwerken die op het tijdstip van de calamiteit rechtmatig aanwezig waren en die afweken van de regels van dit omgevingsplan.

Artikel 21.10 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk als bedoeld in Artikel 21.9 Toepassingsbereik te herbouwen na een calamiteit.

Artikel 21.11 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel 21.10 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen wordt verleend indien:
a. sprake is van een calamiteit;
b. de herbouw plaatsvindt binnen twee jaar na het intreden van de calamiteit;
c. de inhoud van het her te bouwen bouwwerk ten hoogste eenmalig met niet meer dan 10% wordt vergroot ten opzichte van de inhoud van het bouwwerk zoals dat onmiddellijk voorafgaand aan de calamiteit rechtmatig aanwezig was.

L

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I ~~BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN~~Begripsbepalingen

Voor de toepassing van hoofdstuk 22 wordt verstaan onder:

aansluitafstand:	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
Activiteitenbesluit-bedrijventerrein:	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
afhankelijke woonruimte:	een onderdeel van het hoofdgebouw of aangebouwd bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;
AS SIKB 2000:	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
bebouwingsgebied:	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
bed and breakfast:	het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met ontbijtmogelijkheid. Deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoensarbeiders;
bedrijf aan huis:	het bedrijfsmatig verlenen van diensten cq. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de beroepsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;
Bedrijfsvloeroppervlakte:	De totale vloeroppervlakte gemeten aan de binnenzijde van die ruimte(n) binnen een functie die wordt/worden gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.
bedrijfswoning:	een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op dan wel bij een terrein, dienend voor de huisvesting van een persoon (en diens huishouden), wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is;
beroep aan huis:	een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstra-

	ling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;
Besluit activiteiten leefomgeving:	Besluit van 3 juli 2018, houdende regels over activiteiten die in de fysieke leefomgeving, met inbegrip van de wijzigingen die nadien zijn aangebracht.
Besluit bouwwerken leefomgeving:	Besluit van 3 juli 2018, houdende regels over bouwwerken in de fysieke leefomgeving, met inbegrip van de wijzigingen die nadien zijn aangebracht.
Besluit kwaliteit leefomgeving:	Besluit van 3 juli 2018, houdende regels over de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de uitoefening van taken en bevoegdheden, met inbegrip van wijzigingen die nadien zijn aangebracht.
bestaand:	situatie waarin het object wordt kan worden gebruikt voor het doel waarvoor het is gebouwd aangelegd;
bodemingreep:	werken of werkzaamheden die een bodemverstorende werking kunnen hebben op het aanwezige (archeologisch) bodemarchief;
BRL SIKB 2000:	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
BRL SIKB 7000:	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
concentratiegebied geurhinder en veehouderij:	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
containerveld:	grond welke is afgedekt met plastic, antiworteldoek en/of beton, eventueel in combinatie met andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.
dakhelling:	de hoek gemeten tussen het dakvlak en het horizontale vlak;
detailhandel:	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van een internetwinkel en/of horeca;
distributienet voor warmte:	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
extensief dagrecreatief medegebruik:	alle vormen van recreatief medegebruik die wat betreft hun lage intensiteit, beperkte omvang en frequentie inpasbaar zijn en gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen en vissen;
geurgevoelig object:	a. gebouw: 1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of

	b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
gezoneerd industrieterrein:	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
grondgebonden bedrijf:	een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de open grond die bij het bedrijf hoort en waaronder ook begrepen grond met tijdelijke tunnels of andere teeltondersteunende voorzieningen, waaronder: a.akkerbouwbedrijf; b.boomkwekerij; c.melkveehouderij; d.productiegebonden paardenhouderij;
huishouden:	een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;
industrie:	perceel of deel van een perceel dat bedoeld is voor het gebruik industrie;
ISO 11423-1:	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;
kleinschalig kampeerterrein:	terrein met daarbij horende voorzieningen en blijkens de inrichting bestemd en geschikt om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van maximaal 25 kampeermiddelen.
landbouwhuisdieren met geuremissiefactor:	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: a. varkens, kippen, schapen of geiten; en b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie: 1. rundvee tot 24 maanden; 2. kalkoenen; 3. eenden; of 4. parelhoenders;
landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor:	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
moestuin:	perceel of deel van een perceel dat bedoeld is om gewassen te telen voor eigen consumptie;
NEN 5725:	NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;
NEN 5740:	NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;
NEN 6090:	NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;
NEN 6578:	NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;
NEN 6589:	NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;
NEN 6600-1:	NEN 6600-1:2019: Water – Monsterneming – Deel 1: Afvalwater, versie 2019;

NEN 6965:	NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;
NEN 6966:	NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;
NEN-EN 12566-1:	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;
NEN-EN 12673:	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
NEN-EN 16693:	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
NEN-EN 1825-1:	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
NEN-EN 1825-2:	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;
NEN-EN 858-1/A1:	NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;
NEN-EN 858-2:	NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;
NEN-EN 872:	NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
NEN-EN-ISO 10301:	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
NEN-EN-ISO 10523:	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
NEN-EN-ISO 11885:	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;
NEN-EN-ISO 12846:	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-1:	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstroominjectie analyse (FIA), versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-2:	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;

NEN-EN-ISO 15587-1:	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15587-2:	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15680:	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechloreerde verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
NEN-EN-ISO 15682:	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
NEN-EN-ISO 15913:	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxyalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
NEN-EN-ISO 17294-2:	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
NEN-EN-ISO 17852:	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorecentiespectometrie, versie 2008;
NEN-EN-ISO 17993:	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof extractie, versie 2004;
NEN-EN-ISO 2813:	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
NEN-EN-ISO 5667-3:	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water – Monsterneming – Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
NEN-EN-ISO 5815-1:	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthioureum, versie 2019;
NEN-EN-ISO 5815-2:	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;.
NEN-EN-ISO 9377-2:	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water – Bepaling van de minerale-olie-index – Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
NEN-EN-ISO 9562:	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
NEN-ISO 15705:	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
NEN-ISO 15923-1:	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;

nutsvoorziening:	voorzieningen voor op het openbare net aangesloten voorzieningen van algemeen nut, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, alsmede containers voor glas, kleding, plastic etc;
Omgevingsbesluit:	Besluit van 3 juli 2018, houdende procedurele regels en regels over algemene onderwerpen over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.
Omgevingsregeling:	Regeling van 21 november 2019, houdende regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving, met inbegrip van de wijzigingen die nadien zijn aangebracht.
openbaar toegankelijk gebied:	wegen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, en pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen alleen bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
overkapping:	een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport en een luifel;
paardrijbak:	een onoverdekte, als zodanig herkenbare ruimte, al dan niet omsloten, bedoeld voor het trainen, rijden en berijden van paarden en pony's.
Protocol Bodemonderzoek Zivest/zinkas senerven:	voor het projectgebied de Kempen geldende onderzoeksprotocol, versie juni 2019;
ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan:	ruimtelijk besluit of ruimtelijke besluiten, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, die bij wijze van overgangsrecht als tijdelijk deel zijn van dit omgevingsplan;
schuilgelegenheid:	een open overkapping die aan maximaal drie zijden is omsloten door wanden en waarvan dieren gebruik moeten kunnen maken in geval van weidegang met als doel bescherming tegen weersomstandigheden gedurende het gehele jaar, met dien verstande dat opslag niet is toegestaan.
siertuin:	perceel of deel van een perceel waar geen gewassen worden of zullen worden geteeld voor eigen consumptie en waar geen beweiding van landbouwhuisdieren plaatsvindt;
straatpeil:	a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
TAM-IMRO omgevingsplan:	besluit tot wijziging van dit omgevingsplan waarvoor toepassing is gegeven aan artikel 11.1, tweede lid, Besluit elektronische publicaties;
teeltondersteunende voorziening:	voorziening of constructie welke dient ter ondersteuning van de teelt van een agrarisch bedrijf met als doel het gewas te forceren tot meer groei, de oogst te spreiden en meer opbrengsten te genereren, met uitzondering van afdekfolie. Het gaat daarbij om zowel vervroegen als verlaten ten opzichte van normale teelt en/of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen om een kwalitatief beter product te verkrijgen. Deze constructies of

	voorzieningen kunnen zowel hoog als laag zijn, met dien verstande dat: a. een lage lage teeltondersteunende voorziening een hoogte heeft van maximaal 1,50 m; b. een hoge teeltondersteunende voorziening een hoogte heeft van minimaal 1,50 m of hoger.
warmteplan:	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.
waterberging:	gebieden die integraal deel uitmaken van het watersysteem en die periodiek vanuit het oppervlaktewatersysteem kunnen overstromen.
wonen:	wonen in een woning, zijnde een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen;
woning:	een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen;
zinkassen:	restproduct van de thermische zinkertsverwerkende bedrijven of voormalige thermische zinkertsverwerkende bedrijven in de Nederlandse en Belgische Kempen.

M

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Geografische Informatieobjecten

~~Deze regeling bevat geen GIO informatie.~~	
Achterste perceelsgrens bedrijfsgebouw	/join/id/regdata/gm1894/2026/b3844ce9467045c3a59065c278f3335c/nld@2026-10-13;53fbcf230c0944db9cd5521c1f195fc8
Agrarisch	/join/id/regdata/gm1894/2026/a0c362e563fa494cae8304e32cac9072/nld@2026-10-13;bda84cc96e8d4ec9b969234db3931dd2
Agrarisch - Landbouw	/join/id/regdata/gm1894/2026/0e3800f150cd42948879dba52427f61d/nld@2026-10-13;92c128d98f2243f48d9f7b9ddf8dc395
Agrarisch - Waterberging	/join/id/regdata/gm1894/2026/ea1eb1888f8e4bf59bb4162c168a40f6/nld@2026-10-13;e8aa9a1e69964a288749d12cbd56df2b
Bedrijf	/join/id/regdata/gm1894/2026/2760b0ee258341d881ad716728a5cd4d/nld@2026-10-13;6417080a0cc3417caf1f0221447410e3
Bedrijf met milieucategorie 1 en 2	/join/id/regdata/gm1894/2026/8d8d9c092dfa464d85258775c9f8e592/nld@2026-10-13;1d0a51164e8e450e9b9d57e3e7cbd03a
Beschermingszone Vleermuis	/join/id/regdata/gm1894/2026/03794b50907a49c2b371a68ff1c63ed6/nld@2026-10-13;d41efd55a7c64f58944dc71abe70f0af
Bijbehorend bouwwerk	/join/id/regdata/gm1894/2026/9bb64f14680443019fcfdbde0e1732d0/nld@2026-10-13;756fbf5b63b748fda473584f15a9106c
Bouwvlak	/join/id/regdata/gm1894/2026/351fe96a99f84148886f0eaedb957015/nld@2026-10-13;d6c7c644636b4acb93cb02c6249cd359
Bouwwerk, geen gebouw zijnde	/join/id/regdata/gm1894/2026/3e49627fbc1148b085a877f6849cf4e7/nld@2026-10-13;540ebc948fe34363a68a92bf262abc35
Buitengebied	/join/id/regdata/gm1894/2026/a7a7a51464f64ceb8f68713fc7ca44b9/nld@2026-10-13;f334e6a0c66d4a8988ef093a1c4141f8
Containervelden	/join/id/regdata/gm1894/2026/1886036bdc95482cbfa8ae8ac9b62bf0/nld@2026-10-13;c2854858bb81412788a0097980db0939
Erf- en terreinafscheiding	/join/id/regdata/gm1894/2026/f8bcdd49063d4e5ab04de3c8ba7e3ab2/nld@2026-10-13;5773246ae958419c969618e0fb1f24f5
Erf- en terreinafscheidingen - Agrarisch	/join/id/regdata/gm1894/2026/8fb3b33cb45246f1a986b8d46a6fcabb/nld@2026-10-13;1db08ad9b6b64e5a92671a09057ee2c9
Evenement	/join/id/regdata/gm1894/2026/a4d1590e818544d39260ea243eef5b82/nld@2026-10-13;ed085ddb4abe468f859f6ca8fbbf8c0b
Evenementen - Aantal	/join/id/regdata/gm1894/2026/c66347957893426d924e9cde1b6ea7a5/nld@2026-10-13;6d98ff1f8a994c1abee948964f5c1ec4

Evenementen - Aantal dagen	/join/id/regdata/gm1894/2026/bc61b61353d740f495ecd0aba9a9dbe1/nld@2026-10-13;b61ed5fa03a14e99948c416b35b8418c
Gebouw	/join/id/regdata/gm1894/2026/353da7e0ec534d2eae9e1d5db38ecc69/nld@2026-10-13;03b2ef2959b74d53a590e2397e738f8a
Kleinschalig kamperen	/join/id/regdata/gm1894/2026/353f7e1e19444c94afe4abbf0ad78885/nld@2026-10-13;04e9babe63584c68a4e1a91c72861188
Landschappelijke inpassing	/join/id/regdata/gm1894/2026/57b09ad68fcf4116be0331a3ad867e32/nld@2026-10-13;e21bfe2eab91452880a88084bd934929
Landschappelijke inpassing - Hof	/join/id/regdata/gm1894/2026/b3e8a045fce34ee49ae8431ce3e160bf/nld@2026-10-13;084727d5a0054957af40eb306218d1bc
Landschappelijke inpassing - Kruisstraat	/join/id/regdata/gm1894/2026/587cf4c5891544d2ae59d9e1495bdc9a/nld@2026-10-13;40700853f336406bbc9ff02dfb389a7f
Lichtmasten rond een paardrijbak	/join/id/regdata/gm1894/2026/00431cb791a54516abab86fbc9fcf3f9/nld@2026-10-13;9caa8c6df8f84b5aaecc0ad4ad88d5de
Luifels	/join/id/regdata/gm1894/2026/0305999925454595b15f5c18416faebb/nld@2026-10-13;eab2590f71474a27a012f5f957a5073a
Masten	/join/id/regdata/gm1894/2026/68e89fd782814ef5a59b1f317bf59f9a/nld@2026-10-13;4bc82b327ff346b184480ed34b3e6256
Maximum bouwhoogte bijbehorend bouwwerk	/join/id/regdata/gm1894/2026/ffe3675dca2541e188204f7c9d176f49/nld@2026-10-13;9b6977056fed4ab4b93c1d9828e65396
Maximum bouwhoogte bouwwerk, geen gebouw zijnde	/join/id/regdata/gm1894/2026/527c35944355471183a04697c2549026/nld@2026-10-13;9ef35c45b356413e8c861325f66fe496
Maximum bouwhoogte gebouw	/join/id/regdata/gm1894/2026/5bd0577b0680471f9d43eaa152e5f647/nld@2026-10-13;3d6adf0749774edca94ea9f2afb03208
Maximum bouwhoogte woning	/join/id/regdata/gm1894/2026/f4de03ba89034da8ad20e67134fbf08f/nld@2026-10-13;c9e9d9f937c540349400c915f229a457
Maximum goothoogte bijbehorend bouwwerk	/join/id/regdata/gm1894/2026/7e59349a15ec4013b4158d61b118b552/nld@2026-10-13;3e681c2788bc408f91efefe213e170b7
Maximum goothoogte gebouw	/join/id/regdata/gm1894/2026/e52884e5511e4b9e8db66b7d6f042962/nld@2026-10-13;2d1ad611f8c14625bd0a51dfe3790988
Maximum goothoogte woning	/join/id/regdata/gm1894/2026/3aeb516b65f34906be201ebdb627d8c3/nld@2026-10-13;95c7155e57864513bc43bfcd3134191b
Maximum inhoud woning	/join/id/regdata/gm1894/2026/9371451f53cc4b2d8fbb305249864165/nld@2026-10-13;579dcaec787e418b993c1debfc7673ff
Omheiningen rond een paardrijbak	/join/id/regdata/gm1894/2026/3a1d369aba994ee9adb06e2bcbc17d6a/nld@2026-10-13;9a363cf887d74aabb0c0406125fbe4db

Ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking	/join/id/regdata/gm1894/2026/2409cfc515d3489cb66e04b412eab694/nld@2026-10-13;af17a8671177401481a7d4d1bc9b46a0
Spuitvrije zone	/join/id/regdata/gm1894/2026/34dbc33030db4c1786da3c7453ad1aa7/nld@2026-10-13;5485939bbc4446dfb211495fb4a1d5a7
Tijdelijke hoge teeltondersteunende voorziening	/join/id/regdata/gm1894/2026/89d1616fcb9140c78de20dc708403e83/nld@2026-10-13;806993240ecc48b08bcab04c798f7db6
Tijdelijke lage teeltondersteunende voorziening	/join/id/regdata/gm1894/2026/f33010e8f2bf4681aff6b9d41173fdf9/nld@2026-10-13;8646bd4199114105995514069 74feaea
Voorgevel bedrijfsgebouw	/join/id/regdata/gm1894/2026/c7b8a069b9244ef5907912b0c3f5bd5b/nld@2026-10-13;47e3a58521ea44f5a67e10083350fcbc
Voorgevel uitgesloten	/join/id/regdata/gm1894/2026/d112647139ef43659a63897206af9195/nld@2026-10-13;99f7a0295f004e8db71863cc9684a75f
Vooronderzoek bodem	/join/id/regdata/gm1894/2026/7e47193c036f46769c23e6f08e030b33/nld@2026-10-13;182ee910d4b94ef6af192e5e073bb949
Wonen	/join/id/regdata/gm1894/2026/66346f638d6f4aa7a45b66383c6f921f/nld@2026-10-13;dd4e6f777d9d4e0e87142f13282d7668
Woning	/join/id/regdata/gm1894/2026/5db3fe6571174aa5984f1ab76dc67ef4/nld@2026-10-13;b1ea26a7656c4296a79d7ccf51e8066c
Zendmast	/join/id/regdata/gm1894/2026/992e26c4e2e5480ebdc260a085051553/nld@2026-10-13;40d59eb7293e4e8bb80d0a22870cc002
Zijdelingse perceelsgrens bedrijfsgebouw	/join/id/regdata/gm1894/2026/7cdfe8e564c746b3b8f92341b5b70b4b/nld@2026-10-13;46c5cf3d465f4aa0910ab5eb14dd7bf1

N

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage III Landschappelijke inpassingsplannen

1 Hof - Meijel

1 Inleiding

De gemeente Peel en Maas heeft middels afspraken met de bewoners van een bestaande woning binnen bedrijventerreininvloedsfeer het voornemen om ism hen een nieuwe woning te realiseren op perceel aan de Hof te Meijel. Een perceel dat nu eigendom is van de gemeente , zal vanuit de afspraken hier een woning worden gerealiseerd en zal de bestaande woning elders verdwijnen tbv andere ontwikkelingen.

Het totale perceel van de gemeente tbv de woonbestemming is 1200 m2 , wat momenteel de agrarische bestemming heeft. De gemeente heeft hierbij de eis dat het geheel landschappelijk geïntegreerd wordt volgens Gids Ruimtelijke Kwaliteit en vanuit bestaand groen in de omgeving en de wensen van de nieuwe eigenaren.

Vanuit het Ruimtelijke KwaliteitsKader staat aangegeven dat 10 % van de nieuwe woonbestemming ingevuld dient te worden met een vorm van landschappelijk groen en waarmee het nieuwe huis een fraai groen decor zal verkrijgen. Voor deze locatie komt het neer op 120 m2 nieuw landschappelijk groen , daar er verder geen groen aanwezig is op het perceel.

Vandaar wordt de eis gesteld dat er bij de aangeleverde onderbouwing er ook een all inclusive landschapsplan toegevoegd dient te worden , dat voor de bewoners en de groene omgeving een meerwaarde oplevert en ook de biodiversiteit van dit stukje landschap een impuls krijgt.

Daar de eigenaren begaan zijn met het groen rond hun huidige woning , wil men dit ook graag weer op de nieuwe locatie.

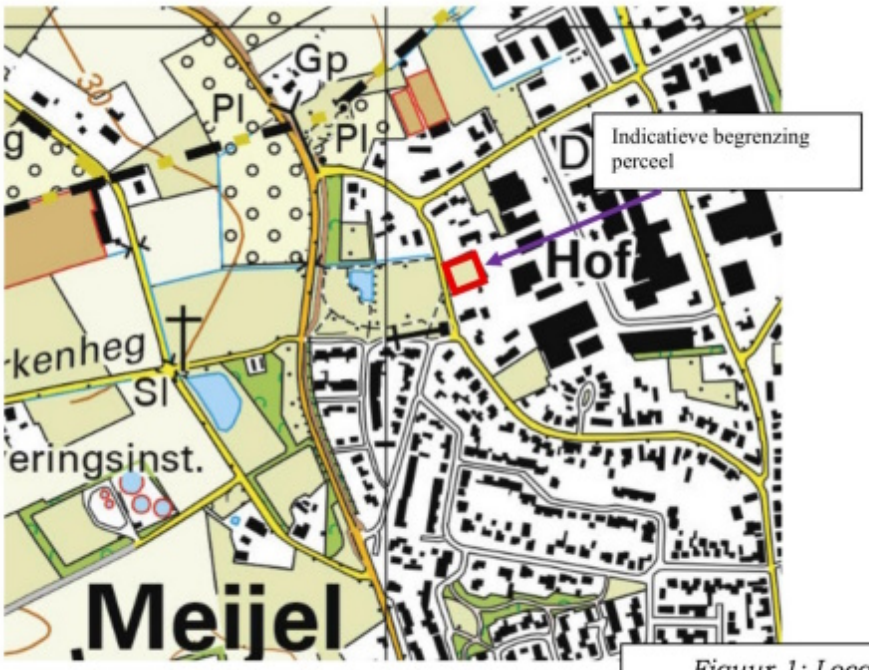
Met dit als basis is er een inrichtingsplan opgesteld met bijbehorend beheer , zodat de plek een groene parel in het landschap vormt en men de nadere tuininrichting dan naar eigen inzicht hierbinnen kan creëren. Verder zal ook de waterinfiltratie tbv de nieuwe bebouwing worden opgenomen in het landschapsplan.

De basis van het inpassingsplan vormt de inventarisatie/analyse ism bewoners en daarna het landschapsplan hoe wensen en functionaliteit en gebruik juist geïntegreerd worden in zijn groene omgeving.

Dit landschappelijk inpassingsplan is door Ron Janssen Erf- en Landschapsverfraaiing opgesteld , in nauw overleg met de initiatiefnemers.

Locatie staat onder weergegeven op afbeelding 1.

Afbeelding 1



Figuur 1: Locatie perceel aan de Hof

2 Locatie en situatie

De locatie is gelegen in de randzone van de kern van Meijel. Een dicht en groen lint qua bebouwing met als achtergebied het bedrijventerrein. Vandaar ook dat aan de achterzijde woonlint de wadi ligt die regenwater bedrijventerrein opvangt en ook een groene buffer vormt tussen de woningen en de bedrijven. Vanuit de straat Hof is er een schouwpad richting deze wadi en dit wordt in het plan geïntegreerd.

De verdere omgeving zijn aan beide zijden de zeer fraaie buurerven met hagen , bomen en groen.

Op de locatie zal een woonhuis worden gezet met een bijgebouw. Mooi in de lijn van de andere woningen in de straat.

Onderstaand geeft de basisinfo , visie en maatregelen weer.

Vanuit het KwaliteitsKader is dus de eis dat voldaan dient te worden aan Basiskwaliteit. Voor deze locatie is dit 10 % van 1200 m2= 120 m2 groen. Dit betreft het fraaie landschappelijke groene kader rond deze woonplek en het kader voor de verdere tuininvulling.

Verder zal tbv de nieuwe bebouwing de infiltratievoorziening worden opgenomen in het plan.

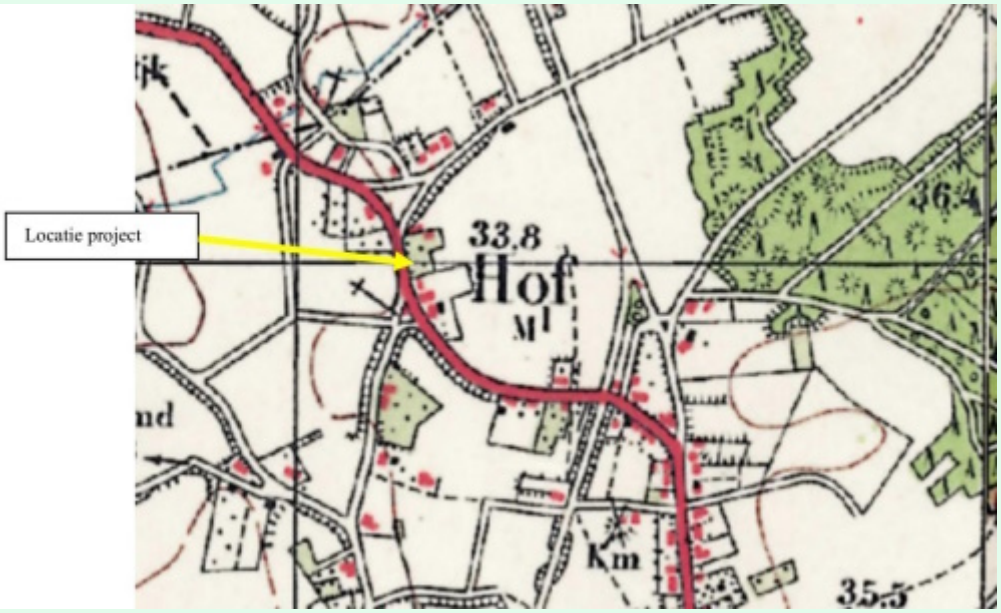
3 Basisinfo

Het landschapsplan dient op maat te zijn van de ingreep in het landschap , passend binnen de kenmerken landschap en vanuit het bestaande groen. Vandaar is de situatie goed bekeken en staat ook op foto voorzijde weergegeven en op afbeelding 4 en zijn de basisgegevens nader bestudeerd en vormen inspiratie voor het inpassingsplan.

De gemeente wil graag in het plan een bevestiging , dat het strookt met hun landschappelijke en biodiversiteits-visie om mooie plekken te creëren.

Historie van de plek

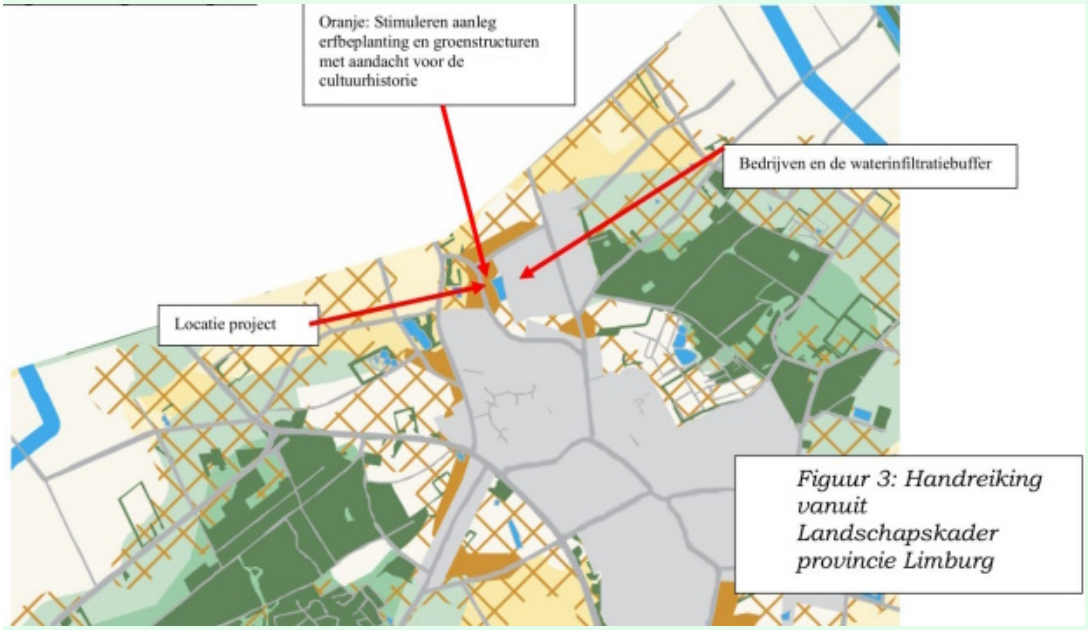
Afbeelding 2. Locatie van project op kaart ca 1950



De voorgaande kaart laat helder de oorsprong van het landschap lezen. Het laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Destijds was de locatie onderdeel van een het bebouwingsgehucht Hof. Aan de straat een cluster boerderijen met erven omzoomd met hagen en fruitbomen. Achterland was nog akker en naderhand ingevuld met bedrijventerrein.

Landschapsinfo op deze plek

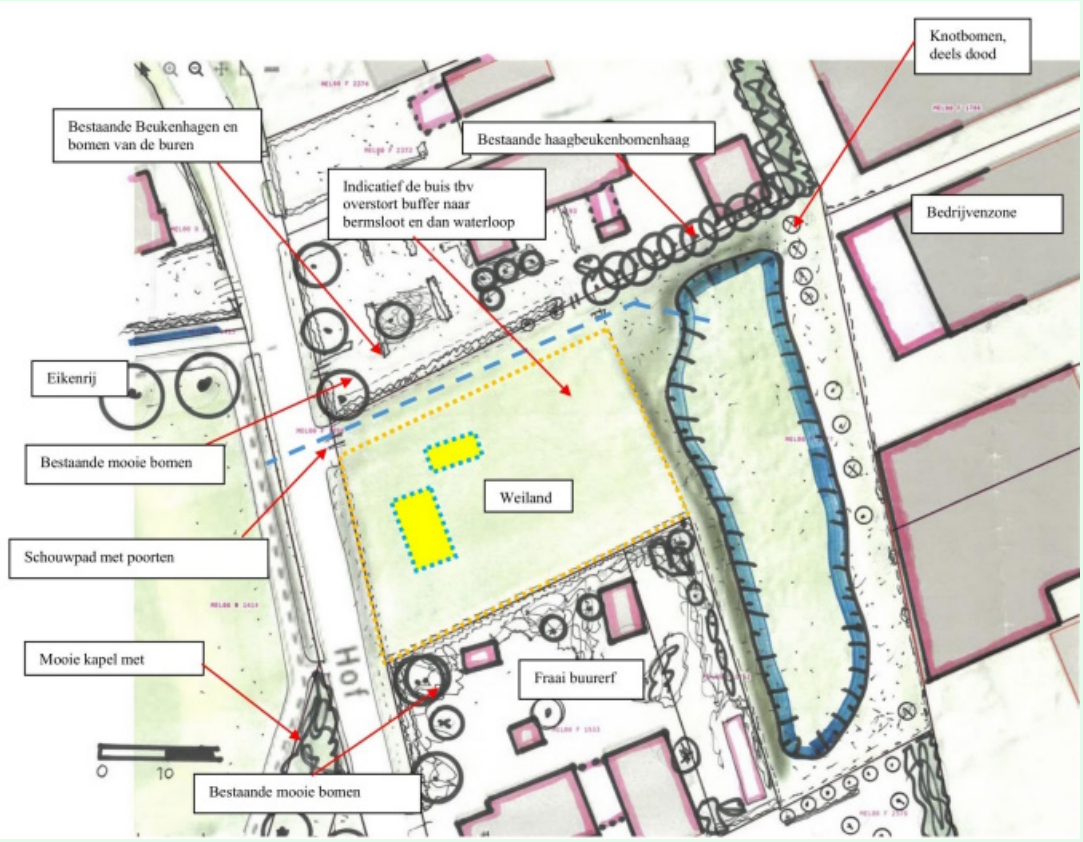
Afbeelding 3. Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg



Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie gelegen is in een zone waar sterk wordt ingezet op stimulering erfbeplanting en groenstructuren met aandacht voor de cultuurhistorie vanwege de mooie waardevolle cultuurhistorische bebouwing en erven in dit lint. Met aan de achterzijde de buffer en bedrijvenzone.

4 Bestaande situatie

Afbeelding 4. Huidige situatie met indicatief (geel) de uitbreiding met carport



De huidige situatie staat op figuur 4 en op de foto's voorzijde weergegeven en is vrij helder. Het betreft het open weiland tussen de twee fraaie erven met hagen en bomen. Het achtergebied de buffer en de knotbomen langs de rand met bedrijven. Verder het schouwpad met de twee poorten en het geheel omgeven met fraai en stevig opgaand groen. Onder het schouwpad is de afvoerbuis gelegen of zal hier komen te liggen , waarmee er geen onduidelijkheden in de toekomst zijn.

De GHG is hier 120, meter onder maaiveld , dus de infiltratie hier gaat makkelijk.

5 Visie landschap , biodiversiteit , water en beleving

De visie is om vanuit functionaliteit , bestaand buurgroen en te realiseren groen een totale omkadering met passend groen te verkrijgen. Mooi met enkele bomen die passen in het straatbeeld en aan de achterzijde enkele bomen die het bedrijventerrein vanuit de woning verdoezelen. Het schouwpad als open verbinding vanaf straat naar buffer en is ook de zone voor de afvoerbuis. Een mooie woning met aan straatzijde de bomen en beukenhaag en aan de achterzijde zone de gemengde hagen en bomen als overgang naar het natuurlijke achtergebied met de grote waterbuffer. Met het nieuwe groen ook een meerwaarde in zijn geheel voor de biodiversiteit als groene zone die de bestaande buffer ontsluiten naar het verdere groene randgebied van Meijel.

De nieuwe bebouwing kan het water mooi kwijt in de natuurlijke nieuwe wadi op het achtererf , welke mooi wordt geïntegreerd in de toekomstige tuin.

Qua regenwater zal de bebouwing-verharding met een oppervlakte van ca 300 m2 bij T=100 vragen om een buffercapaciteit van 30 m3. De nieuwe infiltratiewadi dient hierop te worden afgestemd.

Een mooi groen decor , dat het moois accentueert en de mindere aanzichten in de achter omgeving met groen verdoezeld en verder een mooie geleiding van het schouwpad naar de buffer.

Hiermee is er ook qua beheer een opsplitsing van intensieve tuin bij de woning met op achtererf een meer extensievere zone met wadi. De hagen vormen een natuurlijker , maar strak kader en hierbinnen de tuin en het achtererf. Deze variatie geeft weer een mooie meerwaarde biodiversiteit , dat je dus op korte afstand kan ervaren!

6 Onderbouwing nieuwe groenelementen passend binnen de het authentieke landschap

Afbeelding 5. Handvaten vanuit het inspiratieboekje zandgronden



Deze handvaten geven aan dat op een erf/landschap gewerkt wordt met zowel eensoortige als gemengde hagen , met bomenrijen , boomgaarden en solitaire bomen. Stimulering van overhoeken , perceelsranden , bloemrijk grasland zorgt ook voor de biodiversiteitsimpuls. Naast inrichting ook met een juist beheer!

Afbeelding 6. Het landschapsinpassingsplan



7 Het Landschapsplan met de beheer- en inrichtingsmaatregelen

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan. Met een juist beheer ontstaat er ook tevens een meerwaarde voor de ecologische waarden.

A) Aanplant beukenhaag aan voorzijde en rand tuin (75 meter= 18 m2 groen)

Aan de voorzijde tuin en zijkant wordt de "grens" begeleid met een Beukenhaag. Dus Fagus sylvatica , gewone beuk , met 4 stuks per meter en aanplantmaat 80-100. De haag zal een hoogte krijgen van 90 cm voorzijde (verkeersveiligheid) en 160, meter zijkant en wordt jaarlijks half juli gesnoeid.

B) Aan te planten gemengde haag (80 meter = 40 m2 groen)

De gemengde haag wordt op de aangegeven plekken met 4 stuks per meter en aanplantmaat van 80-100 aangelegd , dus totaal 320 stuks en er zal een haag ontstaan met een hoogte van 160, meter. Mogelijk als grens naar de buren kan deze 180, hoog worden. Met de voorgestelde hoogte blijven mooie doorzichten behouden. Deze haag hoeft maar 1 x per jaar gesnoeid te worden , wellicht kan de haag langs de buitenzijde ook een keer overgeslagen worden met snoei , dus 1 x per 2 jaar , waarmee ruimte voor meer biodiversiteit.

De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

25 % Carpinus betulus	Haagbeuk	80
25 % Acer campestre	Veldesdoorn	80
25 % Ligustrum vulgare	Wilde liguster	80
25 % Cornus sanguinea	Rode kornoelje	80

Onderstaand een referentiebeeld van soortgelijke haag.

Afbeelding 7



C) Aanplant erf-straatbomen 2 x 25 m2= 50 m2

Hier de aanplant van 2 mooie compacte bomen , die leuke pluimen vormen voorzijde huis. Dit zijn: a) 2 Tilia cordata , Winterlinde. Aanplantmaat 16-18. Ook deze bomen na aanplant minimaal snoeien. Mogelijk enige opkroning i. v. m. doorzicht , maar verder geheel laten uitgroeien en zeker niet kandelaberen. Bijgaand het beeld van deze boom.

Afbeelding 8



D) Aanplant 3 erfbomen (2 x 25 en 1 x 6 m2= 56 m2 groen)

Als achterrand ook al groene afscherming naar de bedrijven worden hier de volgende bomen gezet:

b) Castanea sativa - Tamme kastanje

c) Prunus avium “Regina” - Kers

d) Juglans regia “Buccaneer” - Zuivere notenboom

Deze bomen hebben de aanplantmaat 16-18 (b en c) 14-16 (d).

Na aanplant deze bomen minimaal snoeien en mooi volledig laten uitgroeien. Zeker niet kandelaberen.

E) Wadi met natuurlijke vegetatie tbv infiltratie regenwater

In deze hoek een laagte waarin ruim 30 m3 regenwater kan worden gebufferd en hier kan infiltreren. Hier kan al het regenwater worden opgevangen en kan mooi infiltreren. Bij de integratie van het element in het groen van de toekomstige tuin vormt het een oase van planten en vele insecten , die hier vertoeven. Dit vormt een mooie plek.

8 Conclusie

Dit ***landschapsplan met beplantingsplan met beheer*** geeft weer wat aangeplant en verfraaid wordt om het woonvlak ook in een fraai landschappelijk decor te integreren , dat ook de bewoners enthousiast maakt en groene levensvreugd biedt. Met een oppervlakte nieuw groen van 164 m2 is het mooi voldoende in kwantiteit en een mooie kwaliteit voor het verkrijgen van een prachtplek. En passend binnen de infiltratiekaders!

En niet te vergeten ook een mooie meerwaarde voor de biodiversiteit.

O

Het opschrift van toelichting wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Toelichting bij het omgevingsplan

P

Voor artikelgewijzetoelichting wordt een algemenetoelichting ingevoegd, luidende:

ALGEMENE TOELICHTING

1 INLEIDING

1 Algemeen

Voor u ligt de toelichting op het omgevingsplan voor de gemeente Peel en Maas. Met het omgevingsplan wordt uitvoering gegeven aan de verplichtingen van de nieuwe Omgevingswet. Het omgevingsplan is op gemeentelijk niveau het nieuwe juridisch ordeningsinstrument als het gaat om de zorg voor de fysieke leefomgeving en de regulering van activiteiten die gevolgen (kunnen) hebben voor de fysieke leefomgeving. Binnen het stelsel van het omgevingsrecht is het omgevingsplan voor burgers en bedrijven primair bepalend voor de vraag welke activiteiten op welke locatie, en onder welke voorwaarden kunnen plaatsvinden. Het omgevingsplan komt daarmee in de plaats van alle afzonderlijke bestemmingsplannen. Ook een deel van de gemeentelijke verordeningen gaat op in het omgevingsplan. Hetzelfde geldt voor een groot deel van de milieu- en bouwregels die nu nog door het Rijk worden gesteld, maar die worden gedecentraliseerd.

2 Kwaliteit fysieke leefomgeving centraal

In het omgevingsplan staan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en regulering van activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor die kwaliteit centraal. Het omgevingsplan is (anders dan het bestemmingsplan) dan ook niet beperkt tot planologische aspecten. Het omgevingsplan bevat daarom niet alleen regels over bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken, maar ook regels over andere activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Tegelijkertijd is het omgevingsplan ook niet onbeperkt in het toepassingsbereik; er zijn beperkingen voor waar regels over mogen gaan. Regels die in het omgevingsplan worden gesteld, moeten betrekking hebben op de fysieke leefomgeving en op activiteiten die daarop gevolgen kunnen hebben.

3 Eén omgevingsplan voor heel Peel en Maas

Het omgevingsplan geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied. De wet gaat uit van één consistent, samenhangend en actueel omgevingsplan. Om dat te bereiken zijn in het omgevingsplan voor de gemeente Peel en Maas die activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, en de regulering daarvan, centraal gesteld. Overigens worden daarbij alleen die activiteiten gereguleerd waarvan dat gelet op de zorg voor de fysieke leefomgeving noodzakelijk wordt geacht. Niet elke activiteit met een (mogelijk) gevolg voor de fysieke leefomgeving behoeft immers regulering. Zo is bijvoorbeeld bij het vervangen van een gazon in de tuin door een bloemperk ongetwijfeld sprake van een activiteit, en wijzigt die activiteit zelfs de fysieke leefomgeving, toch kan regulering hiervan achterwege blijven. Regels zijn alleen nodig als de zorg voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving daar om vraagt.

4 Gefaseerde overgang

Het omgevingsplan zal onder andere alle bestemmingsplannen, exploitatieplannen, delen van gemeentelijke verordeningen en een groot aantal rijksregels moeten vervangen. De overgang naar één omgevingsplan voor heel Peel en Maas is dan ook een zeer grootschalige wijziging van het gemeentelijk omgevingsrecht. Deze overgang zal ook niet in één keer plaatsvinden, maar gebiedsgewijs en onderwerpsgewijs. Het Rijk geeft gemeenten tot en met in elk geval 2031 om deze opgave te realiseren.

Met name de regels uit bestaande ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, zullen gebiedsgewijs worden vervangen. Daarbij zal aan meerdere gebieden tegelijk worden gewerkt, waarbinnen dezelfde te reguleren activiteiten voorkomen. Bijvoorbeeld wonen, detailhandel, en bouwen. Voorkomen moet worden dat dan vanuit verschillende gebieden van elkaar verschillende regels over hetzelfde onderwerp in het omgevingsplan worden geplaatst. Dat zou niet leiden tot een integrale regeling. De zorg voor een integrale regeling vraagt om een aanpak waarbij een groot deel van de regeling aan het begin wordt neergezet. Vanuit die basis kan vervolgens een begin worden gemaakt met het gebiedsgewijs vervangen van de regels uit de bestaande ruimtelijke besluiten.

Uiteindelijk moet het omgevingsplan bijdragen aan een stelsel waarbinnen ook op gemeentelijk niveau de continue zorg voor de fysieke leefomgeving beter is geborgd dan binnen het voorheen geldende stelsel. Daarbij moet het bijdragen aan meer inzichtelijkheid, voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het omgevingsrecht voor de burger.

5 Regelingen naast het omgevingsplan

Hoewel inzichtelijkheid, voorspelbaarheid en gebruiksgemak belangrijke doelen van de wet zijn, komen niet alle voor een burger relevante regels in het omgevingsplan terecht. Naast het omgevingsplannen blijven er ook regelingen van Rijk, provincie en waterschappen die rechtstreeks bindende regels bevatten. Zo bevat het Besluit bouwwerken leefomgeving algemene regels over bouwwerken, die rechtstreeks aan de initiatiefnemer die voornemens is een bouwactiviteit te verrichten, zijn gericht. Bovendien zullen er naast het omgevingsplan ook andere gemeentelijke verordeningen van toepassing blijven. Die verordeningen kunnen ook regels bevatten over onderwerpen of activiteiten die 'aanleunen' tegen de fysieke leegomgeving, zoals bijvoorbeeld de Algemene Plaatselijke Verordening.

6 Algemene en artikelsgewijze toelichting

Deze toelichting van het omgevingsplan bestaat uit een algemeen deel en een artikelsgewijs gedeelte.

Het algemene deel licht allerlei algemene uitgangspunten, doelen en principes met betrekking tot de regels toe. Ook bevat de toelichting in zijn algemeenheid een beschrijving hoe aan het gemeentelijk beleid en de landelijke wet- en regelgeving uitvoering wordt gegeven. Hierbij wordt ook op hoofdlijnen ingegaan op het juridisch en beleidsmatig instrumentarium op basis van de Ow, ook wel aangeduid als de kerninstrumenten. De achtergrond die in de algemene toelichting wordt beschreven, is dus een toelichting op de gemaakte keuzes, maar vormt ook de juridische onderbouwing ervan.

Het artikelsgewijze deel legt (voor zover nodig) per artikel uit wat de concrete strekking ervan is en met het oog op welke specifieke doelen de regels in het artikel zijn gesteld. Ook geeft het uitleg over de desbetreffende regels voor de rechtspraktijk, waarbij geldt dat bij discrepanties tussen wettekst en toelichting, de rechter aan de wetsartikelen meer waarde toekent. In sommige gevallen

bevat die artikelsgewijze uitleg ook een juridische of beleidsmatige onderbouwing. Een beschrijving van het achterliggend kader kan achterwege blijven. Dat is immers al gegeven in het algemene deel van de toelichting en daar leent de artikelsgewijze toelichting zich juist vanwege die artikelsgewijze opzet ook niet goed voor.

7 Leeswijzer

Naast deze inleiding beslaat het algemeen deel van deze toelichting het juridisch en beleidsmatig instrumentarium van het het omgevingsplan (hoofdstuk 2).

Bij het lezen van het omgevingsplan en de toelichting is het van belang op te merken dat de toelichting weliswaar een toelichting op en motivering van de regels bevat, maar dat de toelichting niet altijd de volledige bestuurlijke en juridische motivering van de besluiten waarmee het omgevingsplan tot stand wordt gebracht en wordt gewijzigd bevat. Daarvoor dient de motivering van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingsbesluiten, inclusief een beknopte toelichting op de doorgevoerde wijzigingen en een verwijzing naar de betreffende besluiten.

Daarna volgt het artikelsgewijze deel, waarbij per artikel van het omgevingsplan een artikelsgewijze toelichting is opgenomen. Deze artikelsgewijze toelichting is te vinden in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (hierna: DSO). In het algemeen deel onder hoofdstuk 2.6 wordt de werking van het DSO in relatie tot het omgevingsplan nader toegelicht.

2 OMGEVINGSPLAN

1 Wat is een omgevingsplan?

Zoals in de inleiding is aangegeven, bevat het omgevingsplan de gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving. Het omgevingsplan is de rechtsopvolger van het bestemmingsplan. Het omgevingsplan is het instrument waarmee de doelen van de Omgevingswet op gemeentelijk niveau worden uitgewerkt. Net zoals bij het bestemmingsplan zijn de regels uit het omgevingsplan direct juridische bindend voor burgers, bedrijven en de gemeente zelf.

Een opvallend verschil tussen bestemmingsplannen en het omgevingsplan is dat het omgevingsplan een veel bredere reikwijdte heeft. Zo beperkt het omgevingsplan zich niet alleen maar tot ‘een goede ruimtelijke ordening’, maar bevat het regels over de gehele fysieke leefomgeving. In het omgevingsplan staat welke activiteiten op welke plek zijn toegestaan en welke regels daarbij gelden.

Zo kan er bijvoorbeeld in een winkelstraat de functies wonen, horeca en detailhandel zijn toegestaan. In de bijbehorende regels staat bijvoorbeeld dat alleen op de verdiepingen mag worden gewoond, welke vorm van horeca is toegestaan en hoe groot de detailhandelsvestiging mag zijn. Daarnaast staan er ook regels over andere activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, zoals de milieubelastende activiteit, met als voorbeelden het lozen van afvalwater en een geluidsnorm die niet overschreden mag worden bij een activiteit.

In het omgevingsplan staan ook veel regels over bouwen. Hieraan wordt de omgevingsplanactiviteit bouwen aan wordt getoetst. Zoals regels over hoe groot en hoog een woning of bedrijfspand mag zijn, regels over het uiterlijk van een bouwwerk of regels die aangeven of er een omgevingsvergunning voor het ruimtelijke deel van de bouwactiviteit nodig is.

2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Een belangrijk doel van het omgevingsplan, zoals opgenomen in de Omgevingswet, is het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. De fysieke ruimte is namelijk beperkt. Daarom is het doel om die beperkte ruimte optimaal te verdelen en in te richten. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk.

In de Omgevingswet staat opgenomen dat in het omgevingsplan, met het oog op de doelen van de wet, regels kunnen worden gesteld over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Daarnaast is het de taak van de gemeente om ervoor te zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ voor het hele grondgebied van Peel en Maas. Een evenwichtige toedeling van functies die zijn toegestaan binnen een gebied. Dit vanuit het belang dat deze functies samen in een gebied kunnen plaatsvinden en zo min mogelijk hinder van elkaar ondervinden.

Naast een evenwichtige toedeling van functies aan locaties staan in het omgevingsplan activiteiten centraal. In het omgevingsplan worden namelijk de gevolgen van activiteiten op de fysieke leefomgeving gereguleerd. Hiertoe worden in het omgevingsplan regels over activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving opgenomen. In de Omgevingswet is verduidelijkt dat het in ieder geval gaat om gevolgen die kunnen voortvloeien uit (artikel 1.2, derde lid, Omgevingswet):

a. het wijzigen van onderdelen van de fysieke leefomgeving of het gebruik daarvan,
b. het gebruik van natuurlijke hulpbronnen,
c. activiteiten waardoor emissies, hinder of risico's worden veroorzaakt,
d. het nalaten van activiteiten.

Per activiteit zijn regels opgenomen over wanneer en op welke manier een activiteit mag worden uitgevoerd of mag plaatsvinden. Het begrip 'activiteit' kent geen vaste definitie. Wat hieronder vaak wordt verstaan blijkt uit de context van de artikelen waarin het begrip activiteit wordt gebruikt. Doorgaans wordt met een activiteit een feitelijke handeling bedoeld. Bij het opstellen van regels voor activiteiten staan de activiteiten, en daarmee de gebruiker, centraal. Voorbeelden zijn de 'activiteit bouwen' of de 'activiteit kappen (van bomen)'. Per activiteit worden normen gesteld of randvoorwaarden opgenomen. Alle regels over activiteiten samen zorgen voor een zorgvuldig gebruik van de fysieke leefomgeving.

3 Structuur en hoofdstukken van het omgevingsplan

Het omgevingsplan is vormvrij. Gemeenten kunnen zelf de structuur en hoofdstukindeling van hun omgevingsplan bepalen. Als vertrekpunt voor dit omgevingsplan is gebruik gemaakt van de structuur van het omgevingsplan die de VNG heeft gemaakt in hun zogenaamde 'casco' van het omgevingsplan. Wij hebben dit casco aan de situatie in Peel en Maas aangepast en aangevuld.

Hieronder volgt eerst een beschrijving per hoofdstuk van het omgevingsplan zoals deze voor Peel en Maas is opgesteld, zodat duidelijk is waar de regels over bepaalde onderwerpen over gaan en vindbaar zijn. Voor een inhoudelijke uitleg van de (juridische) strekking van de regels verwijzen we naar de artikelsgewijze toelichting.

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk worden, via een koppeling met een bijlage, de begrippen gedefinieerd die zijn opgenomen in het omgevingsplan.

Hoofdstuk 2: Doelen

Dit hoofdstuk benoemt de gemeentelijke doelen van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 3: Programma's

Dit hoofdstuk is gereserveerd voor regels over de programma's met programmatische aanpak.

Hoofdstuk 4: Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met betrekking tot het aanwijzen van onderdelen van de fysieke leefomgeving. Per functie, thema of per gebiedstype wordt bepaald welke activiteiten met bijbehorende regels gelden. De functies, thema's en gebiedstypen vormen daarmee een richtingaanwijzer voor de activiteiten in hoofdstuk 5 tot en met 9. Een thema is een gemeentebrede regeling. Eventueel bevat een thema nog deelgebieden. Een gebiedstype is een geografisch gebied met gebiedsspecifieke kenmerken. Die kenmerken zijn bepalend voor de vraag welke activiteiten in dat gebied zijn toegestaan.

Hoofdstuk 5: Gebruiksactiviteiten

In dit hoofdstuk worden de gebruiksactiviteiten omschreven. Gronden en bouwwerken mogen uitsluitend worden gebruikt indien dit gebruik overeenkomt met de aan de betreffende locatie toegekende gebruiksactiviteit.

Hoofdstuk 6: Bouwactiviteiten

Dit hoofdstuk is van toepassing op het verrichten van een omgevingsplanactiviteit bouwen. In dit hoofdstuk is de bouwvergunningplicht opgenomen maar ook de regels over vergunningsvrij en de beoordelingsregels, vergunningvoorschriften, afwijkingsmogelijkheden en aanvraagvereisten.

Hoofdstuk 7: Milieubelastende activiteiten

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen die voor alle milieubelastende activiteiten gelden. Onder een milieubelastende activiteit wordt verstaan een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Deze begripsbepalingen is zeer ruim en omvat een breed scala aan activiteiten met grote verschillen in aard en omvang van de gevolgen voor het milieu. Dit begrip is ook breder dan het begrip 'inrichting' uit de voormalige Wet milieubeheer. De meeste regels in dit hoofdstuk zijn afkomstig uit de 'bruidsschat' (zie ook bij hoofdstuk 22).

Hoofdstuk 8: Aanlegactiviteiten

Dit hoofdstuk bevat regels over aanlegactiviteiten. Dit zijn regels over het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Dit hoofdstuk bevat ook regels en vergunningplichten voor verschillende aanlegactiviteiten, bijvoorbeeld voor een aanlegactiviteit in een beschermingszone archeologie.

Hoofdstuk 9: Sloopactiviteiten

In dit hoofdstuk worden de sloopactiviteiten uiteengezet. Sloopwerkzaamheden mogen slechts worden uitgevoerd indien deze overeenstemmen met de voor de betreffende locatie vastgestelde sloopactiviteit.

Hoofdstuk 20: Gebiedsontwikkelingen

Dit hoofdstuk bevat tijdelijke regels voor gebiedsontwikkelingen. Deze regels zijn bedoeld om de ontwikkeling in goede banen te leiden. Nadat de gebiedsontwikkeling is afgerond, worden de in dit hoofdstuk opgenomen regels bij een volgende wijziging van het omgevingsplan geschrapt.

Hoofdstuk 21: Overgangsrecht

Dit hoofdstuk bevat de algemene regels van het overgangsrecht.

4 De motivering van het wijzigingsbesluit en de toelichting op het omgevingsplan

De motivering van het wijzigingsbesluit staat in een bepaalde verhouding tot de toelichting bij het omgevingsplan. De toelichting heeft betrekking op de regeling als geheel en de regels binnen die regeling, en onderbouwt de daarin gemaakte keuzes. Deze toelichting bevat (anders dan de meeste andere gemeentelijke verordeningen) niet uitsluitend de algemene onderbouwing van de rechtsgevolgen van het omgevingsplan, maar kan – indien relevant – ook locatiegerichte afwegingen bevatten. Dit betekent dat bij een wijziging van het omgevingsplan, naast de motivering in het wijzigingsbesluit, ook een aanvullende passage in de toelichting kan worden opgenomen waarin de locatiegerichte keuze wordt geplaatst binnen het bredere beleidskader.

Het omgevingsplan bevat regels over onder meer het planologisch gebruik van gronden en bouwwerken, en over bouwwerken zelf. Het betreft locatiegerichte regels waarmee wordt bepaald waar bepaalde vormen van planologisch gebruik zijn toegestaan, waar bouwwerken zijn toegestaan, en welke aanvullende regels daarbij gelden. Waar een bepaalde vorm van planologisch gebruik, bijvoorbeeld detailhandel, is toegestaan, en waar en hoe hoog gebouwd mag worden, wordt niet ineens voor heel de gemeente Peel en Maas bepaald. Dat gebeurt gebiedsgewijs. De onderbouwing van de algemene regels vindt plaats in de toelichting. Voor locatiegerichte keuzes, zoals het toestaan van detailhandel of een bouwwerk van 10 meter hoog op een specifieke locatie, wordt de motivering opgenomen in het wijzigingsbesluit. Tegelijkertijd kan in de toelichting een aanvullende passage worden opgenomen waarin deze locatiegerichte keuze wordt geplaatst in de context van het bredere beleid, zoals het detailhandelsbeleid of het ruimtelijk ontwikkelingskader.

Bij gebiedsontwikkelingen kunnen onderbouwende onderzoeken zoals een milieueffectrapport, verkeersonderzoek of akoestisch onderzoek worden gekoppeld aan zowel het wijzigingsbesluit als aan een aanvullende toelichting bij het omgevingsplan. Dit vergroot de transparantie en samenhang van het besluitvormingsproces.

Wanneer sprake is van regels die overal binnen de gemeente gelden, zal de motivering veelal bestaan uit een toelichting die in het algemene en artikelgewijze deel van de toelichting moet landen. Zo zal bij regels over milieubelastende activiteiten (hoofdstuk 7) de algemene of artikelgewijze toelichting een groot deel van de inhoudelijke motivering bevatten. Bij wijzigingsbesluiten van meer planologische aard – zoals bij gebiedsontwikkeling of transformatie – zal naast een uitgebreide motivering ook een aanvullende toelichting worden opgenomen waarin de locatiegerichte afweging wordt geplaatst binnen het bredere beleidskader.

Tegen elk besluit tot wijziging van het omgevingsplan staat beroep open. Nadat een besluit tot wijziging van het omgevingsplan is genomen, zal het wijzigingsbesluit inclusief motivering, bijlagen én eventuele aanvullende toelichting worden gepubliceerd.

5 Overzicht wijziging

De wijziging van het omgevingsplan bevat het planologische regime om de ontwikkeling aan de Hof en Kruisstraat in Meijel mogelijk te maken. Een deel van het bestemmingsplan NL.IMRO.1894.BPL0048-VG03 - Buitengebied Peel en Maas wordt omgezet naar het omgevingsplan.

Q

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

In het eerste lid van dit artikel zijn de begripsbepalingen van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Omgevingsregeling van toepassing verklaard op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan. Het gaat om een zogenaamde statische verwijzing. Dat betekent dat latere wijzigingen van de begrippen in de Omgevingswet of de AMvB's geen invloed hebben op de betekenis van de begrippen in hoofdstuk 22.
~~Bijlage I~~Il Begripsbepalingen bij dit omgevingsplan bevat de overige begripsbepalingen die voor hoofdstuk 22 nog nodig zijn in aanvulling op de begrippen van de wet, de AMvB's en de Omgevingsregeling.

R

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Bijlage I~~Il Begripsbepalingen bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen die van toepassing zijn op de regels in paragraaf 22.3.7.4 van dit omgevingsplan.

S

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

In dit artikel staan de specifieke aanvraagvereisten voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument die een archeologisch monument betreft. Een archeologisch monument is in de Erfgoedwet gedefinieerd als een terrein dat deel uitmaakt van cultureel erfgoed vanwege de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden, met inbegrip van die overblijfselen, voorwerpen en sporen. Dit artikel is van toepassing als de aanvraag een gemeentelijk monument betreft dat een archeologisch monument is, en kan in bepaalde gevallen van toepassing zijn als deze een archeologisch monument betreft dat geen zelfstandig gemeentelijk monument is, maar zich ter plaatse van een gebouwd of aangelegd gemeentelijk monument bevindt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de resten van een voorganger van een als gemeentelijk monument beschermde kerk die zich daar nog onder bevinden, of aan het bodemarchief onder een slotgracht of kasteeltuin. Als voor die locatie nog geen afweging over de archeologische monumentenzorg heeft plaatsgevonden in het kader van besluitvorming over het toedelen van functies aan locaties, kunnen de archeologische belangen worden meegewogen bij de besluitvorming over de omgevingsvergunning voor een (bodemverstorende) activiteit die een gebouwd of aangelegd gemeentelijk monument betreft. Er kunnen in dat geval aan de omgevingsvergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg ook vergunningvoorschriften worden verbonden voor het in situ- of ex situ-behoud van het zich daaronder bevindende archeologisch monument (zie verder de toelichting bij artikel 22.303).

In de meeste gevallen zal het bij een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in dit artikel gaan om het op een of meer plaatsen verstoren van de bodem, maar het kan bij zichtbare archeologische monu-

menten, zoals terpen/wierden, kasteelterreinen, hunebedden, grafheuvels en scheepswrakken, bijvoorbeeld ook gaan om ontsiering of beschadiging van het zichtbare deel van het archeologisch monument.

Veel voorkomende activiteiten die betrekking hebben op een archeologisch monument, zijn:
- a. bouw-, sloop-, inrichtings- en graafwerkzaamheden,
- b. de aanleg of het onderhoud van infrastructurele werken zoals (spoor)wegen, rioleringen, kabels en leidingen.

Ook kan het gaan om:
- a. het aanbrengen van verhardingen in de openbare ruimte,
- b. het aanleggen of dempen van waterlopen en het aanleggen van vaargeulen,
- c. het aanplanten en verwijderen van (diepwortelende) bomen en struiken,
- d. het ophogen, verlagen of egaliseren van het maaiveld,
- e. het wijzigen van het grondwaterpeil,
- f. het winnen van grondstoffen,
- g. agrarische grondwerkzaamheden, en
- h. activiteiten die tot doel hebben de fysieke staat van het archeologisch monument te consolideren of te restaureren.

Bijlage B PDF bijlagen bij besluit

Bodem - Onderzoek ontplofbare oorlogsresten	/join/id/pubdata/gm1894/2026/1727aaf57c06479a9007bb49c5c9ac63/nld@2026-10-13;1
Bodem - Verkennend bodemonderzoek	/join/id/pubdata/gm1894/2026/76169b1f5c144433ac030a881f6fc842/nld@2026-10-13;1
Cultuurhistorie - Verkennend archeologisch onderzoek	/join/id/pubdata/gm1894/2026/39aed57b8b6947af8c53eade6cad3c50/nld@2026-10-13;1
Geluid - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	/join/id/pubdata/gm1894/2026/973723b5b7214cc99316ee281d03867f/nld@2026-10-13;1
Landschap - Landschappelijke inpassing Hof	/join/id/pubdata/gm1894/2026/481a39290c894971a3fba859989290e6/nld@2026-10-13;1
Natuur - Quickscan flora & fauna	/join/id/pubdata/gm1894/2026/022e5ebcf08b49f8b01adbeae9a1872b/nld@2026-10-13;1
Natuur - Stikstofdepositieonderzoek (incl. AERIUS)	/join/id/pubdata/gm1894/2026/2fabdce75e3d4f85a2634af2c7be4e78/nld@2026-10-13;1
Verslag omgevingsdialoog Kruisstraat - Hof	/join/id/pubdata/gm1894/2026/f9cc435b1b25419c9152c10d6caea67e/nld@2026-10-13;1
Water - Weging van het waterbelang	/join/id/pubdata/gm1894/2026/373a8737856741cf89482e3626ec67b0/nld@2026-10-13;1

Motivering

1 Inleiding

1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om ter plaatse van de Kruisstraat 20 een bedrijfspand mogelijk te maken en ter plaatse van de straat het Hof een nieuwe vrijstaande woning te realiseren en de bestaande wadi achter de beoogde woning aan het Hof juridisch-planologisch vast te leggen. Omdat de beoogde ontwikkeling op basis van het ''Omgevingsplan gemeente Peel en Maas" niet is toegestaan, dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. In dit kader is de voorliggende ruimtelijke motivering opgesteld als onderdeel van de wijziging van het omgevingsplan. Hiermee wordt, tezamen met de bijbehorende regels en verbeelding, voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader waarmee de beoogde ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

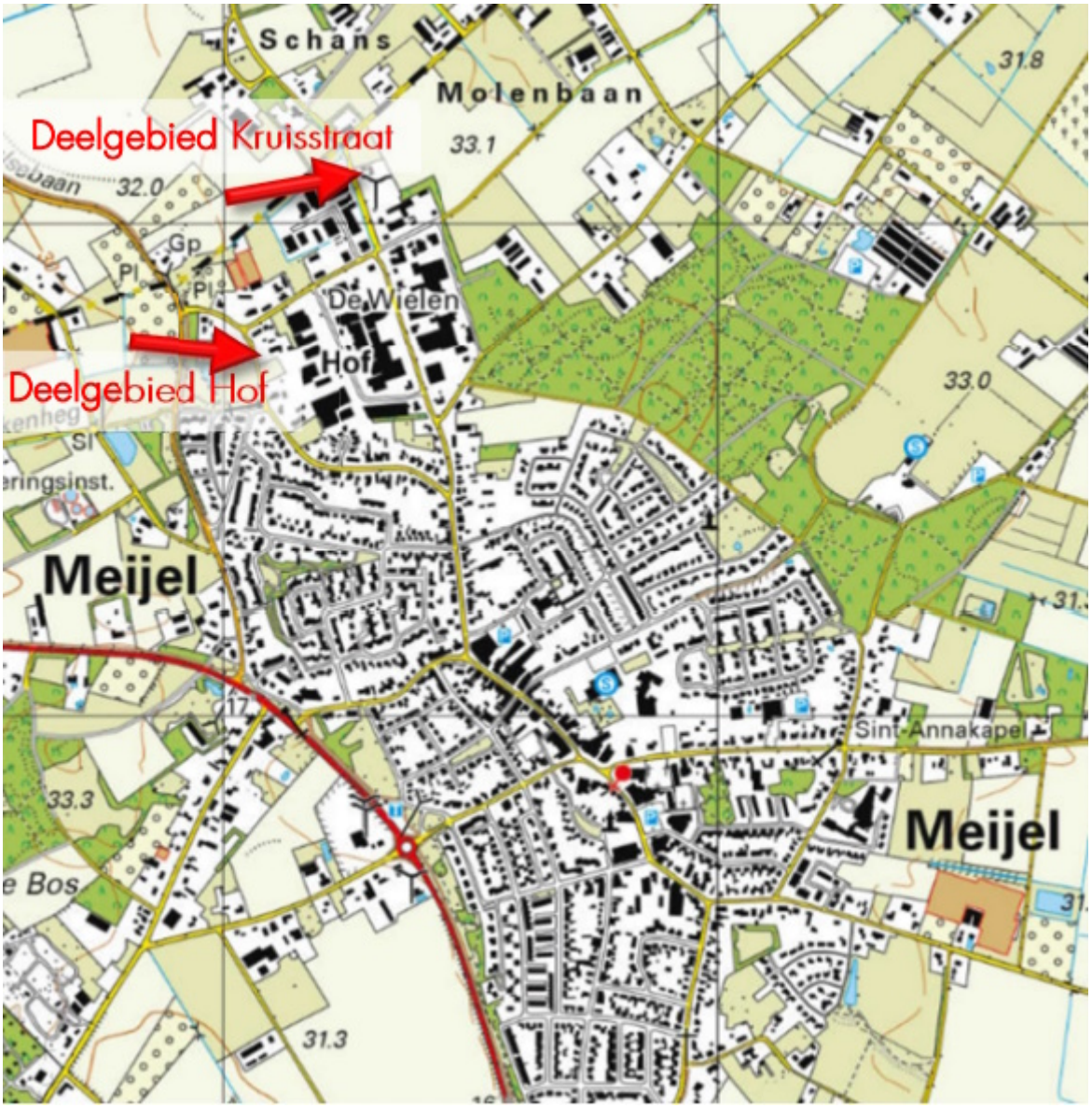
2 Plangebied

Het plangebied, bestaande uit twee deelgebieden, ligt aan de noordwestzijde van de kern Meijel en omvat de percelen kadastraal bekend als Meijel, sectie F, 1167, 1415 (gedeeltelijk), 2702 (gedeeltelijk), 2703 (gedeeltelijk) en 2577 (gedeeltelijk). Het deelgebied aan de Kruisstraat heeft een oppervlakte van 2.320 m^2. Het deelgebied aan het Hof heeft een oppervlakte van circa 3.800 m^2. Daarnaast wordt voor enkele gronden met aan agrarische functie een gebiedsaanduiding opgenomen om ter plaatse het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen te beperken.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging van de deelgebieden weergegeven op een topografische kaart. Vervolgens is de begrenzing van het plangebied waar de beoogde ontwikkeling op toeziet weergegeven op een kadastrale kaart in het blauw.

Het rood omlijnde gebied behoort eveneens tot het plangebied, maar betreft slechts de gronden waarop een spuitvrije zone wordt opgenomen om de schadelijke effecten als gevolg van het mogelijk gebruik van gewasbeschermingsmiddelen voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van de bedrijfsfunctie aan de Kruisstraat uit te sluiten.

Afbeelding 1. Globale ligging plangebied, waarbij deelgebieden middels een rode pijl zijn aangeduid op een topografische kaart. (Bron: Topotijdreis)



Afbeelding 2. Begrenzing plangebied, weergegeven op de kadastrale kaart (beoogde ontwikkeling aan de Kruisstraat (1) en aan het Hof (2) middels blauwe contouren en de spuitvrije zone middels rode contouren indicatief weergegeven) (Bron: PDOK).



3 Vigerende plannen

Voor het gehele plangebied geldt per 1 januari 2024 het "Omgevingsplan gemeente Peel en Maas", waarbinnen van rechtswege de bestemmingsplannen "Buitengebied Peel en Maas" en "Parapluplan Parkeernota Peel en Maas" van toepassing zijn. In de navolgende subparagrafen wordt nader ingegaan op deze van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplannen.

1 Buitengebied Peel en Maas

Voor het plangebied, ter hoogte van de Kruisstraat en het Hof, is van rechtswege het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 24 december 2014.

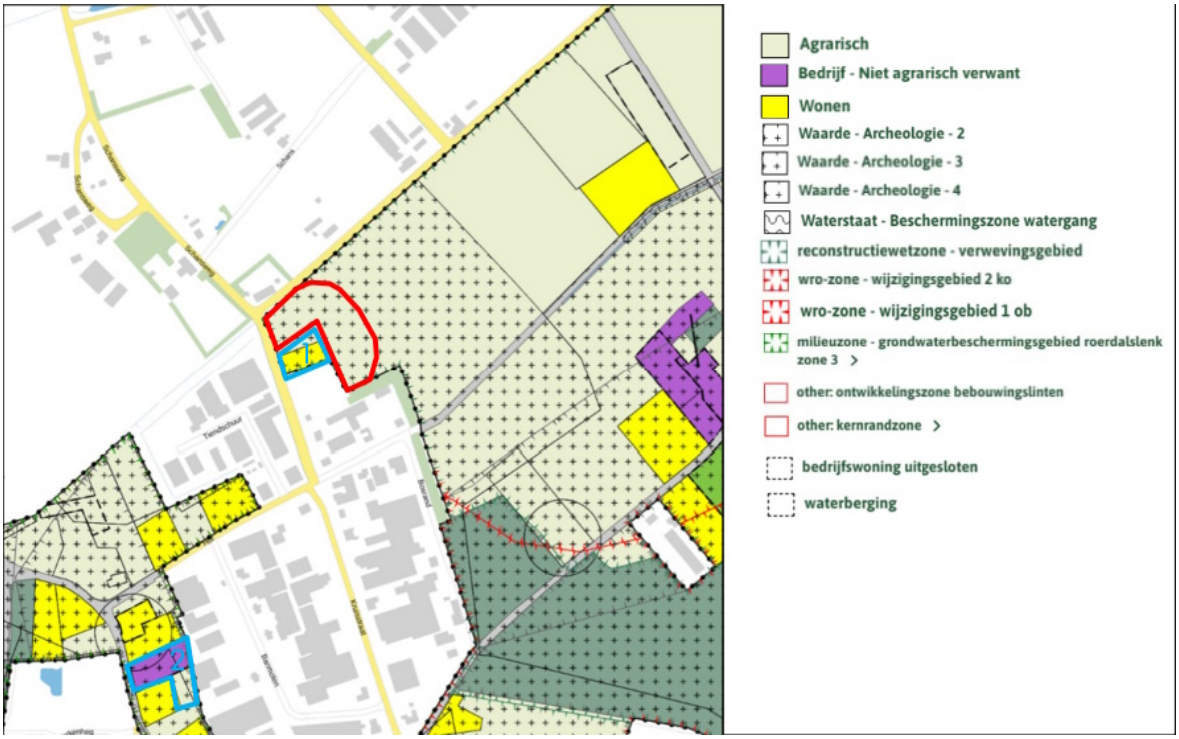
Ter hoogte van het plangebied gelden op grond van dit bestemmingsplan grotendeels de functies 'Agrarisch', 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' en 'Wonen'.

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik, agrarisch hobbymatig gebruik, met daaraan ondergeschikt extensief dagrecreatief medegebruik, paden- en ontsluitingsvoorzieningen en boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voor ‘Bedrijf – Niet agrarisch verwant’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor niet-agrarisch verwante bedrijven in categorie 1 en 2 conform de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten', ter plaatse van de aanduiding 'waterberging', uitsluitend een waterberging, met daaraan ondergeschikt, evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.5.2, paardrijbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen, boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wonen, bestaande mantelzorgvoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, paden, wegen, ontsluitingsen parkeervoorzieningen, boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Afbeelding 3. Uitsnede vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas’ met deelgebieden aan de Kruisstraat (1) en aan het Hof (2) blauw omlijnd en de spuitvrije zone rood omlijnd (Bron: Regels op de kaart).



Een groot deel van het plangebied, ter hoogte van de woon- en agrarische functie bij de Kruisstraat, kent daarnaast de functie ‘Waarde – Archeologie 4’. Daarnaast kent een deel van het plangebied, ter hoogte van het Hof, de functies ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 3’ Ter plaatse van deze functies gelden aanvullende regels ter bescherming van de archeologische waarden.

Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwervingsgebied’, geldt voor een deel van het plangebied, ter hoogte van de woon- en agrarische functie bij de Kruisstraat de ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2 ko’ en zijn voor een deel van het plangebied, ter hoogte van het Hof, de gebiedsaanduidingen ‘ontwikkelingszone bebouwingslinten’, ‘kernrandzone’, wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob’ en ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied roerdalslenk zone 3’ van toepassing.

Verder is een groot deel van de gronden aangewezen als ‘waterberging’ en zijn bedrijfswoningen middels een functieaanduiding uitgesloten.

De realisatie van het beoogde bedrijfspand aan de Kruisstraat 20 ter plaatse van de woon- en agrarische functie is niet rechtstreeks toegestaan. Ook is het niet rechtstreeks toegestaan om ter plaatse van een deel van de bedrijfsfunctie aan het Hof een nieuwe woning te realiseren en een deel van de bedrijfsfunctie te wijzigen naar een agrarische functie.

Er is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de ontwikkeling van de voorgenomen ontwikkelingen kunnen worden toegestaan. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling strijdig is met het binnen het "Omgevingsplan gemeente Peel en Maas" van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas".

2 Parapluplan Parkeernota Peel en Maas

Voor het gehele plangebied is van rechtswege het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeernota Peel en Maas" van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 19 juni 2018. In dit bestemmingsplan zijn de gemeentelijke parkeernormen juridisch-planologisch verankerd. In de regels van het voorliggende omgevingsplan zijn de gemeentelijke parkeernormen eveneens juridisch-planologisch verankerd. Daarmee is geborgd dat te allen tijde wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 4.14.2.

4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie binnen het plangebied en de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op de van toepassing zijnde beleidsaspecten. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden en onderzoeksaspecten beschreven. De juridische opzet van dit plan wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 en de economische uitvoerbaarheid is omschreven in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat een beschrijving van het participatietraject en in hoofdstuk 8 wordt tot slot de procedure beschreven.

2 Huidige situatie en toekomstige situatie

1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden en is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Meijel. Op de volgende luchtfoto zijn de twee deelgebieden in kaart gebracht en blauw omlijnd weergegeven. Het betreft het deelgebied aan het Hof en het deelgebied aan de Kruisstraat waar de beoogde ontwikkeling op toeziet. Onderstaand wordt per deelgebied kort ingegaan op de huidige situatie.

Het rood omlijnde gebied behoort eveneens tot het plangebied, maar betreft slechts de gronden met een agrarische functie waarop een spuitvrije zone wordt opgenomen.

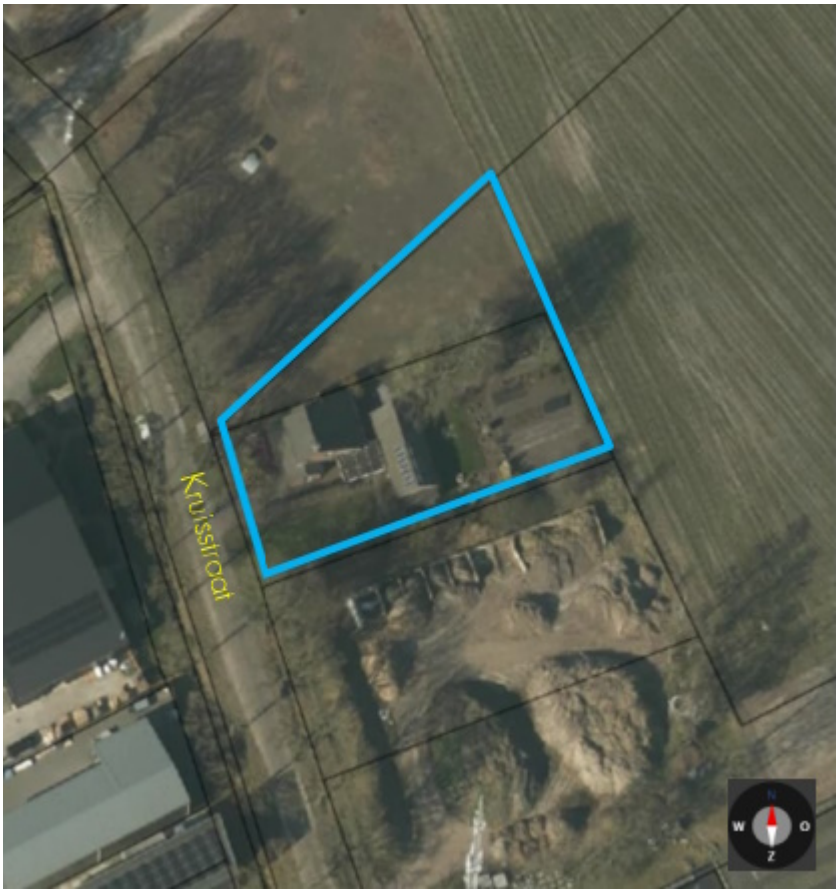
Afbeelding 4. Plangebied, bestaande uit twee deelgebieden aan de Kruisstraat (1) en aan het Hof (2) middels de blauwe contouren weergegeven (Bron: PDOK).



Deelgebied aan de Kruisstraat (1)

Dit deel van het plangebied is gelegen aan de Kruisstraat en bestaat voor het overgrote deel uit een vrijstaande woning met bijbehorende tuin. Een klein deel van het plangebied bestaat uit agrarische gronden, die als grasland zijn ingericht. Het deelgebied aan de Kruisstraat grenst aan de noord- en oostzijde aan agrarische gronden. Aan de zuidzijde grenst dit deel van het plangebied aan gronden met een bedrijfsfunctie. Aan de westzijde, aan de overkant van de Kruisstraat, zijn bedrijfspanden van bedrijventerrein ‘De Wielen’ gelegen.

Afbeelding 5. Bestaande situatie deelgebied aan Kruisstraat (Bron: PDOK)



Deelgebied aan het Hof (2)

Dit deel van het plangebied is gelegen aan de straat het Hof en is in de huidige situatie volledig onbebouwd en niet voorzien van een ontsluiting. Het westelijk deel van het plangebied aan het Hof ligt braak en ligt ingesloten tussen woningen. Het oostelijk deel grenst aan zowel de tuinen van de woningen als bedrijfspanden van bedrijventerrein 'De Wielen' en is ingericht als een waterbergende voorziening (wadi). Aan de overkant van de straat het Hof is een park gelegen.

Afbeelding 6. Bestaande situatie deelgebied aan Hof (Bron: PDOK).



2 Toekomstige situatie

In de volgende paragrafen wordt voor de deelgebieden aan het Hof en de Kruisstraat ingegaan op de beoogde situatie.

1 Deelgebied aan de Kruisstraat

Het voornemen bestaat om het bestaande woonhuis aan de Kruisstraat 20 te slopen en op deze locatie een bedrijfsfunctie mogelijk te maken van maximaal milieucategorie 2. De beoogde bedrijfskavel heeft een oppervlakte van 2.320 m^2, waarbij het bebouwingspercentage wordt gemaximaliseerd op 80% van het bouwvlak. De invulling en inrichting van de bedrijfskavel is op dit moment nog niet bekend. Daarom wordt in dit plan het maximale planologische kader geschetst. Op de navolgende uitsnede van de verbeelding zijn de maximale planologische kaders weergegeven. De onderzoeken die ten grondslag liggen aan deze locatie beoordelen daarom de effecten van de toegestane bedrijfsactiviteiten binnen de maximale oppervlaktes en de beoogde milieucategorie.

Het bedrijfsgebouw dient te zijn voorzien van een functionele situering en inrichting, passend binnen de beoogde bedrijfsactiviteiten. De ontwikkeling sluit aan bij de functieomschrijving en de regels van het ‘Bestemmingsplan Bedrijventerreinen’. Naast het bedrijfsgebouw dient te worden voorzien in de benodigde terreinvoorzieningen, zoals voldoende parkeerplaatsen, manoeuvreerruimte voor vracht- en personenverkeer, laad- en losvoorzieningen, landschappelijke inpassing en voorzieningen voor de waterhuishouding, waaronder de opvang en infiltratie van hemelwater. Ook ruimtelijk wordt aangesloten bij de structuur en uitstraling van het omliggende bedrijventerrein. Dit is passend, aangezien de huidige woning aan de Kruisstraat als solitaire burgerwoning tussen bedrijfsbebouwing is gelegen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het daarom logisch om de woonfunctie op deze locatie te vervangen door een bedrijfsfunctie en de woonfunctie elders, aan het Hof, te realiseren. De exacte inrichting van het buitenterrein wordt in een later stadium nader uitgewerkt en wordt dan ook aan bovenstaande aspecten getoetst, waarbij wordt bekeken of deze passend is binnen de beoogde bedrijfsfunctie.

Afbeelding 7. Uitsnede verbeelding bedrijfsfunctie deelgebied aan de Kruisstraat (Bron: Geometrie Kragten).



Daarnaast is de gemeente voornemens om op enkele gronden met een agrarische functie binnen een afstand van 50 meter van de beoogde bedrijfsfunctie beperkingen op te leggen met betrekking tot het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Hiermee wordt bijgedragen aan het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfsfunctie.

2 Deelgebied aan het Hof

De initiatiefnemer is voornemens om de geldende bedrijfsfunctie aan het Hof gedeeltelijk te wijzigen naar een woonfunctie ten behoeve van de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning en deels te wijzigen naar een agrarische functie en daarbinnen de bestaande waterbergende voorziening (wadi) juridisch-planologisch te verankeren.

Vrijstaande woning

De beoogde locatie van de kavel van de nieuwe woning aan het Hof is op de navolgende afbeelding in beeld gebracht, waarbij de kavel gearceerd is weergegeven.

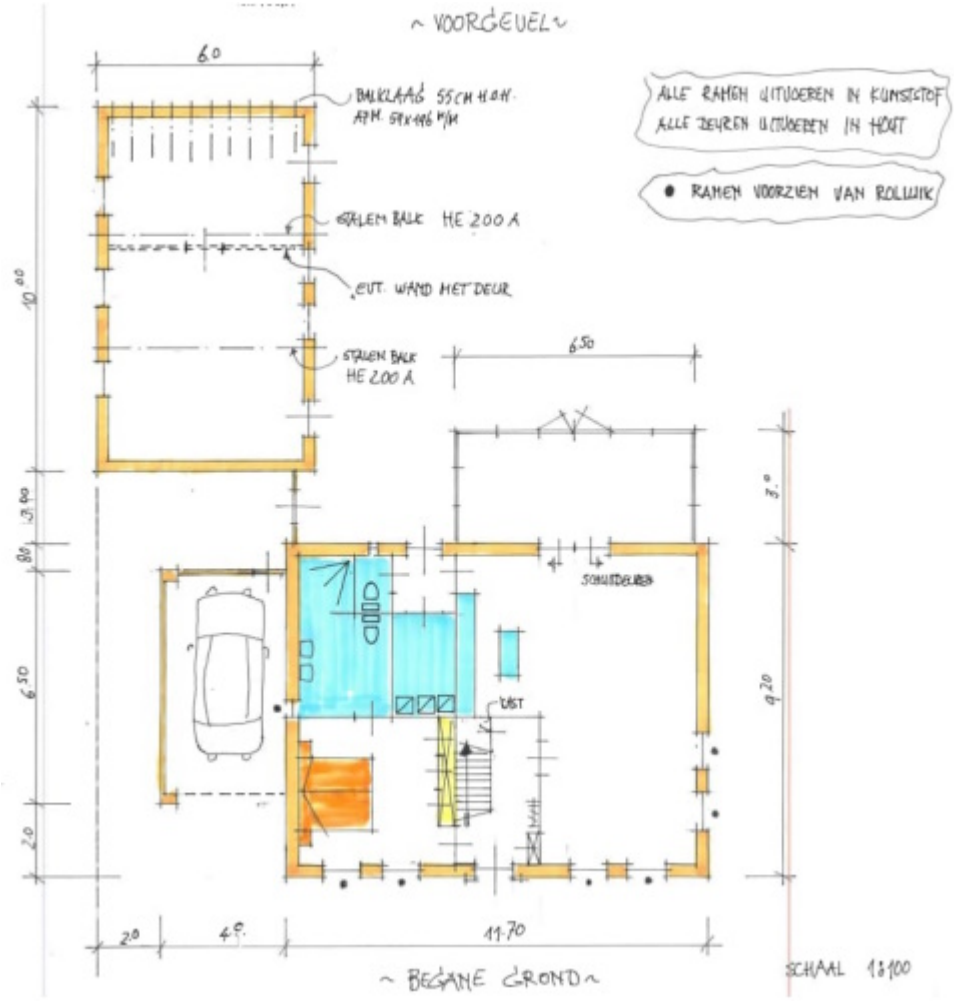
Afbeelding 8. Beoogde kavel aan het Hof



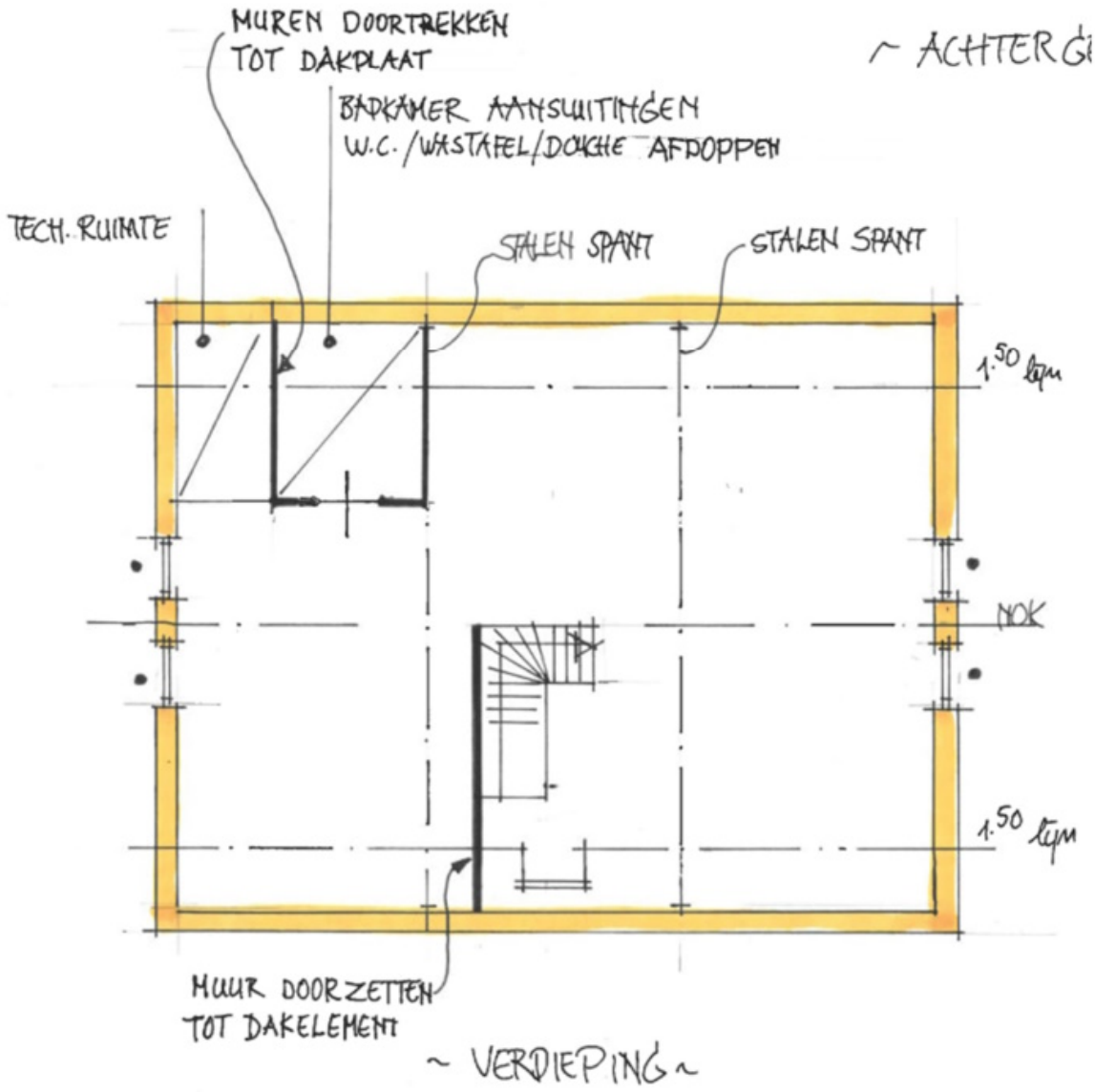
De beoogde kavel aan het Hof heeft een oppervlakte van circa 1.210 m². Op de kavel wordt een levensloopbestendige vrijstaande woning met een bijgebouw gerealiseerd. De vrijstaande woning krijgt een bruto vloeroppervlak van circa 125 m². Het bijgebouw heeft een bruto vloeroppervlak van circa 60 m². De woning wordt uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap. De goothoogte bedraagt circa 3,5 meter en de nokhoogte circa 8 meter. Het onbebouwde deel van het perceel wordt ingericht als tuin, behorend bij de woonfunctie. De woning wordt voorzien van een nieuwe ontsluiting op de straat Hof.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de plattegronden van de begane grond van de vrijstaande woning en het bijgebouw en de eerste verdieping van de woning weergegeven. Daarnaast zijn op de navolgende afbeeldingen de gevelaanzichten van de beoogde bebouwing opgenomen.

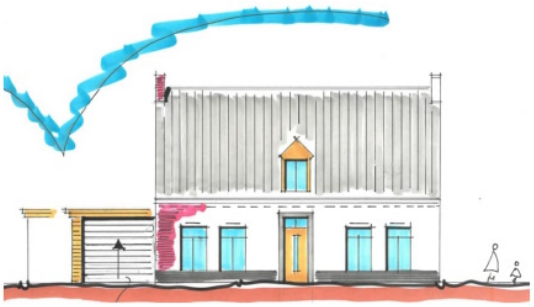
Afbeelding 9. Schetsontwerp beoogde begane grond vrijstaande woning en bijgebouw aan het Hof



Afbeelding 10. Schetsontwerp beoogde vrijstaande woning en bijgebouw aan het Hof



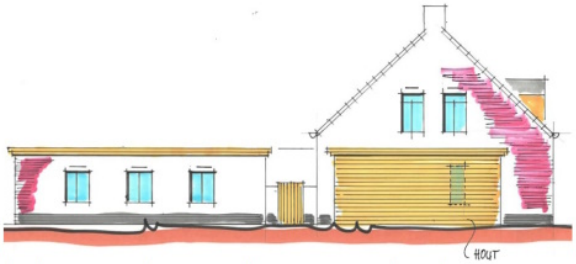
Afbeelding 11



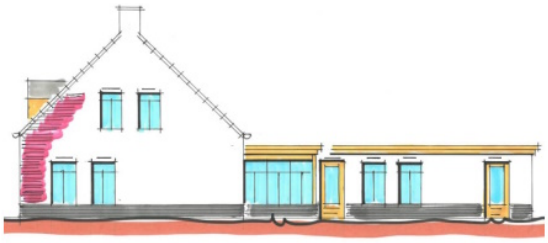
Voorgevel vrijstaande woning en bijgebouw aan het Hof



Achtergevel vrijstaande woning en bijgebouw aan het Hof



Linker zijgevel vrijstaande woning en bijgebouw aan het Hof



Rechter zijgevel vrijstaande woning en bijgebouw aan het Hof

Juridische borging bestaande wadi en verbod op gewasbeschermingsmiddelen

Aan de achterzijde van de beoogde nieuwe woning is een bestaande waterbergende voorziening (wadi) gelegen. Ter plaatse van deze wadi geldt deels een bedrijfsfunctie en deels een agrarische functie. De gemeente is voornemens om het deel met de geldende bedrijfsfunctie te wijzigingen naar een agrarische functie. Om de instandhouding van de wadi te borgen is de gemeente voornemens de wadi juridisch-planologisch vast te leggen door middel van een functieaanduiding. Hiermee wordt de waterbergende voorziening juridisch-planologisch geborgd binnen het plan. De wadi is ten behoeve van beheer en onderhoud bereikbaar via een pad van 5 meter breed dat aan de noordzijde van de beoogde woonkavel wordt gerealiseerd.

Daarnaast is de gemeente voornemens om op gronden met een agrarische functie binnen een afstand van 50 meter van de beoogde woonfunctie beperkingen op te leggen met betrekking tot het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Hiermee wordt bijgedragen aan het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning en bijbehorende tuin.

3 Beleidskader

1 Rijksbeleid en instructieregels

1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, heeft de rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. In de NOVI wordt een toekomstbeeld geschetst van een Nederland:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten; • dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;

- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. In totaal zijn er 21 nationale belangen geformuleerd. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden hiervan zijn het:
- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte; • Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten; • Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater; • Verbeteren en beschermen van biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Toetsing

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de algemene belangen zoals het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte en het waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid van belang. Verder geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen specifieke nationale belangen zoals genoemd in het NOVI in het geding zijn.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling wordt passend geacht binnen de kaders van de NOVI.

2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):
- het Omgevingsbesluit (Ob);
- het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl.

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders de

Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Toetsing

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling wordt in deze motivering getoetst aan de volgende instructieregels uit het Bkl:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 4.7;
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 4.15;
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl), nader toegelicht in de diverse paragrafen in hoofdstuk 4;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl), nader toegelicht in de paragrafen 4.4 en 3.1.3.

Hieruit volgt dat voldaan wordt aan de instructieregels opgenomen in het Bkl.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl.

3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

a. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, en detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
b. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
    1. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
    2. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
c. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
    1. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
    2. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
d. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is op nieuwe stedelijke ontwikkelingen die voldoende substantieel zijn, waaronder de ontwikkeling of uitbreiding van bedrijventerreinen en andere stedelijke voorzieningen.

Per 1 juli 2026 is met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting de ladder voor duurzame verstedelijking komen te vervallen voor woningbouwprojecten. De in dit plan voorziene woning aan het Hof hoeft daarom niet aan de ladder te worden getoetst.

Het plan voorziet daarnaast in de realisatie van een bedrijfsfunctie met een omvang van 2.320 m². Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkeling is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g van het Bkl.

Omdat de concrete invulling en inrichting van de bedrijfskavel nog niet bekend zijn, worden de uiteindelijke bedrijfsactiviteiten nader afgestemd op basis van de actuele marktvraag en de behoefte van bedrijven in de omgeving, uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden met een bebouwingspercentage van 80 % van het bouwvlak en een maximale milieucategorie 2, zoals omschreven in de regels van dit plan.

Hoewel de ontwikkeling niet plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied, is het plangebied direct aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied van de kern Meijel gelegen. Daarnaast ligt het plangebied tegenover het bestaande bedrijventerrein 'De Wielen', waardoor sprake is van een locatie die ruimtelijk aansluit bij de bestaande stedelijke structuur en het aanwezige bedrijventerrein. In de huidige situatie is de woning aan de Kruisstraat bovendien als solitaire burgerwoning tussen bedrijfsbebouwing gelegen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het daarom logisch om de woonfunctie op deze locatie te vervangen door een bedrijfsfunctie en de woonfunctie elders, aan het Hof, te realiseren. Hierdoor wordt verdere versnippering van stedelijke functies voorkomen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

2 Provinciaal beleid

1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 23 juni 2026 de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) in werking getreden. De POVI is een visie die richting geeft aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving voor de lange termijn. Ze sluit aan op de Omgevingswet en biedt handvatten voor medeoverheden, maatschappelijke organisaties, bedrijven, inwoners en partners om Limburg samen leefbaar, aantrekkelijk en toekomstbestendig te houden.

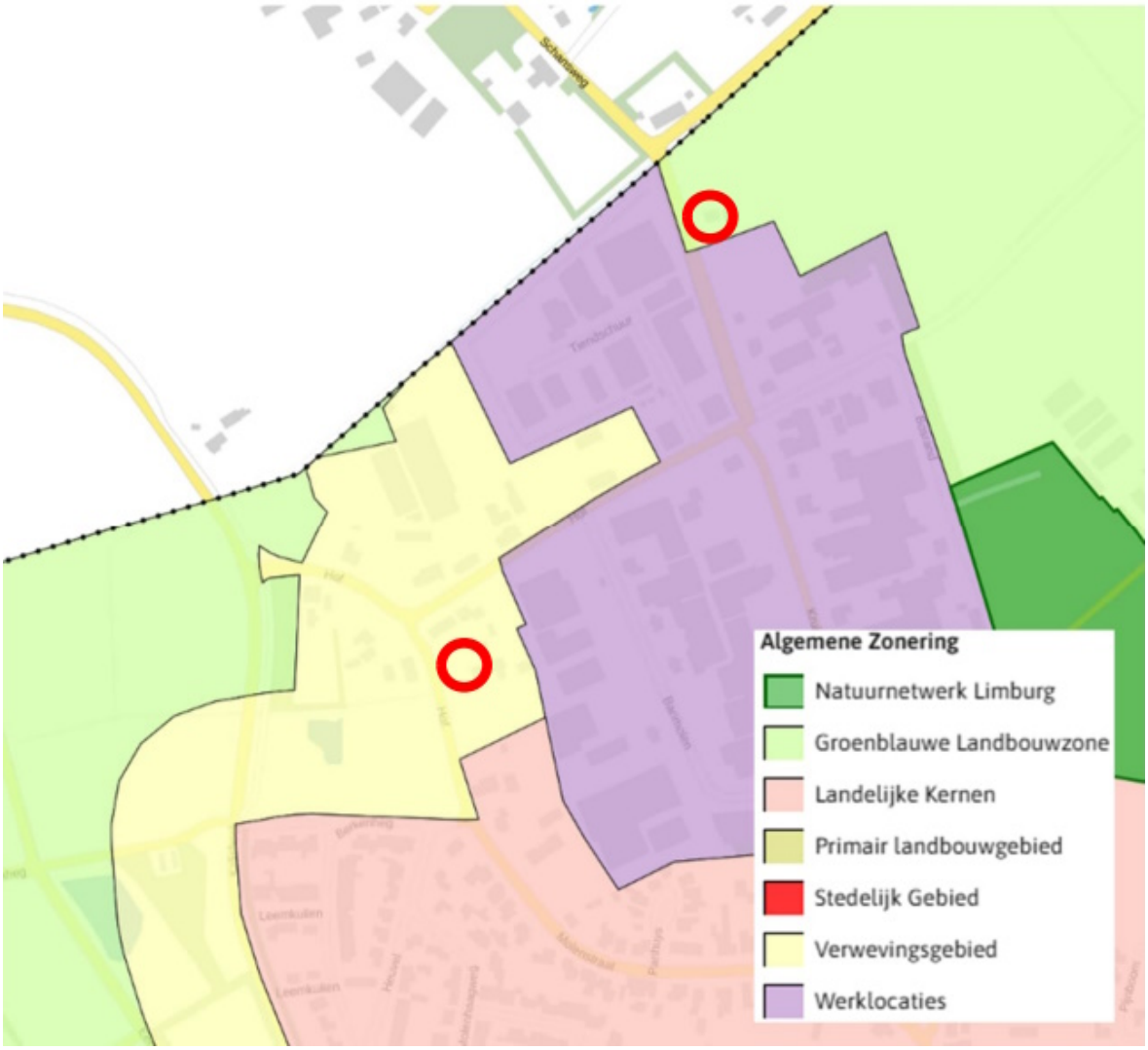
Hoofdambities

In de Omgevingsvisie Limburg zijn vier overkoepelende ambities geformuleerd, namelijk:
a. Sterke steden en dorpen met een goed vestigingsklimaat: Zorgen voor voldoende woningen van de juiste kwaliteit. Optimaal benutten van ruimte in bestaande steden en dorpen, verbeteren van leefbaarheid en versterken van economische innovatiekracht.
b. Balans tussen functies in het landelijk gebied: Combineren van de belangen van landbouw, natuur, water, landschap en vrijetijdseconomie, onder meer door gebiedsgerichte zonering.
c. Toekomstbestendige mobiliteits- en energiesystemen: Duurzame energievoorziening en slimme mobiliteitsoplossingen.
d. Een vitale bodem en een robuust watersysteem: Herstel van bodemkwaliteit en zorgen dat ons watersysteem zowel perioden van droogte als perioden met grote waterafvoer kan opvangen.

Algemene zonering Naast de hoofdambities wordt er gewerkt met een algemene zonering, bestaande uit zeven zones. Dit geeft sturing aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Limburg:
- Natuurnetwerk Limburg;
- Primair landbouwgebied (hoogproductief landbouwgebied);
- Groenblauwe Landbouwzone (landbouw met focus op water- en natuuropgaven);
- Verwevingsgebied (landbouw met focus op stad-landopgaven);
- Stedelijk gebied;
- Landelijke kernen;
- Werklocaties (waaronder bedrijventerreinen en stedelijke dienstenterreinen (voor kantoren en detailhandel).

De navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de algemene zoneringskaart van de POVI weer. Op de afbeelding is te zien dat het deel van het plangebied aan de Kruisstraat binnen het als 'Groenblauwe Landbouwzone' aangeduide gebied valt en het deelgebied aan het Hof binnen het als 'Verwervingsgebied' aangeduide gebied ligt.

Afbeelding 12. Uitsnede Algemene Zoneringskaart POVI (Plangebied centraal gemarkeerd) (Bron Zoneringskaart POVI).



Groenblauwe Landbouwzone

In de 'Groenblauwe Landbouwzone' worden landbouw, natuur, water en landschap met elkaar gecombineerd. Ontwikkelingen dienen rekening te houden met de aanwezige landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en waar mogelijk bij te dragen aan het behoud en de versterking daarvan. De provincie streeft naar een zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij functies op een duurzame wijze worden gecombineerd en de gebiedskwaliteiten behouden blijven. Nieuwe ontwikkelingen dienen zorgvuldig te worden gemotiveerd en rekening te houden met de specifieke gebiedskenmerken, waarbij de impact op natuur, landschap en water zoveel mogelijk wordt beperkt.

Verwervingsgebied

Het 'Verwevingsgebied' vormt de overgang tussen stedelijk en landelijk gebied, waar functies als landbouw, wonen, recreatie, natuur en water samenkomen. Binnen het Verwevingsgebied blijft ruimte voor landbouw, terwijl tegelijkertijd mogelijkheden bestaan voor een zorgvuldige uitbreiding van stedelijke functies die niet binnen bestaand bebouwd gebied kunnen worden gerealiseerd. Daarbij staan een goede ruimtelijke kwaliteit, een zorgvuldige afweging van omgevingsbelangen en een passend hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing centraal. Ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de gebiedskenmerken en zorgvuldig te worden gemotiveerd.

Toetsing

Het voornemen bestaat om:
a. Ter plaatse van de Kruisstraat 20 een bedrijfspand mogelijk te maken, en;

b. ter plaatse van het Hof een nieuwe vrijstaande woning te realiseren en de bestaande wadi aan het Hof juridisch vast te leggen.

Deelgebied aan de Kruisstraat

Het deelgebied aan de Kruisstraat ligt binnen de 'Groenblauwe Landbouwzone'. Het bedrijfspand wordt zorgvuldig ingepast, met aandacht voor landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden. Door de ligging aansluitend op de kern Meijel en bedrijventerrein 'De Wielen' past de ontwikkeling binnen de bestaande ruimtelijke structuur en wordt verdere versnippering voorkomen.

Deelgebied aan het Hof

Het deelgebied aan het Hof ligt binnen het 'Verwevingsgebied'. De realisatie van een vrijstaande woning en de planologische borging van de bestaande wadi passen bij het karakter van dit overgangsgebied tussen stedelijk en landelijk gebied. De ontwikkeling sluit aan bij de bestaande bebouwingsstructuur, draagt bij aan een zorgvuldige afronding van de kernrand en borgt tegelijkertijd een bestaande waterhuishoudkundige voorziening.

Gelet hierop worden zowel het beoogde bedrijfspand in de 'Groenblauwe Landbouwzone' als de nieuwe woning en de wadi in het 'Verwevingsgebied' passend geacht binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de 'Omgevingsvisie Limburg'.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling wordt passend geacht binnen de kaders van de POVI.

2 Omgevingsverordening Limburg

Op 1 januari 2024 is de 'Omgevingsverordening Limburg' in werking getreden. Hierin staan de (instructie)regels die het omgevingsbeleid van de 'Omgevingsvisie Limburg' juridische binding geven. Onderstaand wordt ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde aspecten. Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende gebiedsaanwijzingen van toepassing:

- Bufferzones grondwaterafhankelijke natuur;
- Buitengebied;
- Overstromingskansgebied C;
- Roerdalslenk III (slechts ter plaatse van het deelgebied 'Hof').

<u>Bufferzones grondwaterafhankelijke natuur</u>

In hoofdstuk 4, afdeling 4.2, van de omgevingsverordening is een instructieregel opgenomen voor de gebiedsaanduiding 'Bufferzones grondwaterafhankelijke natuur'.

In deze artikels zijn regels voor grondwateronttrekkingen opgenomen. Binnen bufferzones van grondwaterafhankelijke natuur geldt een vergunningplicht voor grondwateronttrekkingen. Buiten deze bufferzones geldt een vergunningplicht voor onttrekkingen met een capaciteit van meer dan 10 m^3 per uur, waarbij voor beregening en bevloeiing in de landbouw in een specifiek aangewezen gebied aanvullende regels gelden. Bij de vergunningverlening wordt beoordeeld of negatieve effecten op grondwaterafhankelijke natuur worden voorkomen, onder meer door beperkingen aan het aantal en de ligging van grondwaterputten. Daarnaast gelden regels voor het deugdelijk afdichten van putten bij beëindiging van een grondwateronttrekking om grondwaterverontreiniging te voorkomen.

Toetsing

Met de realisatie van de nieuwe vrijstaande woning aan het Hof en het mogelijk maken van een bedrijfspand aan de Kruisstraat wordt geen grondwater onttrokken met een capaciteit van meer dan 10 m^3 per uur. Daarnaast is geen sprake van het aanleggen, verplaatsen of beëindigen van grondwaterputten. De in de omgevingsverordening opgenomen regels ter bescherming van grondwaterafhankelijke natuur en ter voorkoming van grondwaterverontreiniging zijn daarom niet relevant voor deze ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale regels voor grondwateronttrekkingen.

<u>Buitengebied</u>

In hoofdstuk 12, paragraaf 12.1.1, van de 'Omgevingsverordening Limburg' is een instructieregel opgenomen voor nieuwe planvoorraad voor woningen in het buitengebied.

In dit artikel zijn regels opgenomen voor de motivering van een omgevingsplan dat voorziet in de realisatie van één of meerdere woningen. Hierbij moet worden onderbouwd dat rekening is gehouden met de Limburgse principes en de uitgangspunten voor wonen en leefomgeving uit de provinciale omgevingsvisie. Daarnaast moet worden aangetoond dat sprake is van een actuele behoefte aan de woningen, zowel kwalitatief als kwantitatief, op basis van onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek. Tevens moet worden beschreven dat regionale afstemming heeft plaatsgevonden en dat overeenstemming bestaat binnen de betreffende woonregio. De ontwikkeling moet daarnaast zijn opgenomen in de provinciale monitoring van de woningbouw en binnen vijf jaar na vaststelling van het omgevingsplan worden gerealiseerd, waarbij moet worden aangegeven wat de gevolgen zijn als deze termijn niet wordt gehaald.

In hoofdstuk 12, paragraaf 12.1.4, van de 'Omgevingsverordening Limburg' is een instructieregel opgenomen voor de toevoeging van nieuwe vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen in het buitengebied. In dit artikel zijn regels opgenomen voor het toevoegen van nieuwe bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad of planvoorraad. Voor ontwikkelingen binnen de regio Noord-Limburg geldt dat nieuwe vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen alleen kunnen worden toegestaan als deze in overeenstemming zijn met de Limburgse principes en de uitgangspunten uit de provinciale omgevingsvisie voor algemene zonering, economie en werklocaties. Daarnaast moet de ontwikkeling aansluiten bij de regionale visie 'Bedrijventerreinen Noord-Limburg' en de regionale bestuursafspraken uit de uitwerking van het POL2014.

Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling aan het Hof wordt de bestaande vrijstaande woning aan de Kruisstraat 20 gesloopt en wordt een nieuwe vrijstaande woning aan het Hof gerealiseerd. Per saldo is daarmee geen sprake van een toename van het aantal woningen, aangezien de bestaande woning wordt teruggebracht in de vorm van een nieuwe woning op een andere locatie. Het initiatief voorziet daarmee niet in de toevoeging van nieuwe planvoorraad voor woningen, maar in een verplaatsing van een bestaande woning. Omdat sprake is van één woning en per saldo geen uitbreiding van de woningvoorraad plaatsvindt, is geen sprake van een nieuwe woningbouwontwikkeling waarvoor regionale afstemming of een onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte noodzakelijk is. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de uitgangspunten van de 'Omgevingsverordening Limburg' ten aanzien van nieuwe planvoorraad voor woningen.

Daarnaast wordt de woning binnen de planperiode gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de instructieregel uit hoofdstuk 12, paragraaf 12.1.1, van de 'Omgevingsverordening Limburg'. Daarnaast wordt met voorliggend plan een bedrijfspand aan de Kruisstraat 20 mogelijk gemaakt. De locatie grenst aan het bestaande bedrijventerrein 'De Wielen'. Door deze ligging wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuur en wordt verdere versnippering van het buitengebied voorkomen. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik en sluit aan bij de uitgangspunten voor werklocaties zoals opgenomen in de provinciale omgevingsvisie. Daarnaast wordt het bedrijfspand zorgvuldig ingepast, waarbij aandacht is voor de landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden van de omgeving. Gelet op de ligging, de ruimtelijke inpassing en de aansluiting op het bestaande bedrijventerrein 'De Wielen' voldoet de ontwikkeling aan de instructieregel uit hoofdstuk 12, paragraaf 12.1.4, van de 'Omgevingsverordening Limburg'.

<u>Overstromingskansgebied C</u>

Voor de gebiedsaanwijzing 'Overstromingskansgebied C' is in hoofdstuk 3, artikel 3.1, van de omgevingsverordening is de volgende instructieregel opgenomen: ''Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor C een gemiddelde overstromingskans van 1:25 per jaar als omgevingswaarde.''

Toetsing

In het voorliggende plan wordt in voldoende mate rekening gehouden met de risico's en gevolgen van de klimaatverandering. Daarnaast wordt met dit plan de instandhouding van de wadi geborgd en wordt in ruime mate voorzien in groenvoorzieningen. Zo wordt voor wat betreft de waterhuishouding rekening gehouden met de meest actuele normen van Waterschap Limburg voor de berging van hemelwater. In paragraaf 4.15 wordt hier verder op ingegaan.

<u>Roerdalslenk III</u>

Voor de gebiedsaanwijzing 'Roerdalslenk III' geldt het volgende: ''*In hoofdstuk 4 onder artikel 4.4 zijn regels opgenomen ter bescherming van het grondwater De waterschapsverordening bepaalt dat het in de boringsvrije zone Roerdalslenk beneden de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei verboden is zonder*

omgevingsvergunning grondwater te onttrekken of water te infiltreren. Ten aanzien van bodemenergiesystemen wordt in hoofdstuk 4 onder artikel 4.16 gesteld dat het verboden is een bodemenergiesysteem aan te leggen of te hebben in de boringsvrije zone Roerdalslenk III, als deze dieper ligt dan 80 meter beneden het maaiveld tot aan de Bovenste Brunssumklei. In hoofdstuk 4 onder artikel 4.39 geldt het volgende: Het aanleggen, hebben of gebruiken van een boorput of het roeren van de grond in de boringsvrije zone Roerdalslenk III, dat niet onder het verbod van artikel 4.37, tweede lid valt en dat dieper ligt dan 80 meter beneden het maaiveld tot aan de Bovenste Brunssumklei, wordt ten minste vier weken voor het begin ervan gemeld aan gedeputeerde staten."

Toetsing

De in hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Limburg opgenomen regels voor de gebiedsaanwijzing 'Roerdalslenk III' zijn gericht op de bescherming van de grondwaterkwaliteit en het voorkomen van aantasting van de beschermende kleilaag. Met de realisatie van de nieuwe vrijstaande woning aan het Hof en het mogelijk maken van een bedrijfspand aan de Kruisstraat vinden geen diepe infiltraties, boringen of grondwateronttrekkingen plaats. Daarnaast worden geen bodemenergiesystemen aangelegd en worden geen boorputten gerealiseerd die dieper reiken dan de in de instructieregels genoemde diepte van 80 meter beneden maaiveld tot aan de Bovenste Brunssumklei.

Daarnaast omvat de voorgenomen ontwikkeling geen activiteiten die binnen de reikwijdte van de regels vallen ten aanzien van de bescherming van de grondwaterkwaliteit en het voorkomen van aantasting van de beschermende kleilaag. Hiermee vormt deze instructieregel geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de 'Omgevingsverordening Limburg'. Vanuit dit kader wordt invulling gegeven aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3 Woondeal Limburg

Op 9 maart 2023 is door de Minister voor VRO, de provincie Limburg, Limburgse Gemeenten, Waterschap Limburg en Limburgse woningcorporaties de 'Woondeal Limburg' ondertekend. In de Woondeal staat dat er in Limburg 26.550 woningen bij komen in de periode tot en met 2030 met een ambitie voor 20.000 extra. Het grootste deel in de sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop.

In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord-, Middenen Zuid-Limburg. Peel en Maas maakt onderdeel uit van de regio Noord-Limburg. Noord-Limburg bouwt in de eerste termijn van 2022 tot en met 2024, 5.239 woningen, waarvan 2.654 (51%) in het betaalbare segment. In de opmaat naar én gedurende de tweede termijn van 2025 tot en met 2030 voeren de partijen, daar waar de kwaliteit in relatie tot de behoefte dat vraagt, wijzigingen door in de planvoorraad op een zodanige wijze dat minimaal 2/3e betaalbaar wordt gerealiseerd. Deze zullen dan ook in de daadwerkelijke realisatie vanaf 2025 landen. De programmering van de tweede termijn (2025 - 2030) is structureel onderwerp van gesprek op de regionale woontafel.

Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling aan het Hof wordt de bestaande vrijstaande woning aan de Kruisstraat 20 gesloopt en wordt een nieuwe levensloopbestendige vrijstaande woning aan het Hof gerealiseerd. Per saldo is daarmee geen sprake van een toename van het aantal woningen, aangezien de bestaande woning wordt teruggebracht in de vorm van een nieuwe woning op een andere locatie. Het initiatief voorziet daarmee niet in de toevoeging van nieuwe planvoorraad voor woningen, maar in een verplaatsing van een bestaande woning. Omdat sprake is van één woning en per saldo geen uitbreiding van de woningvoorraad plaatsvindt, is geen sprake van een nieuwe woningbouwontwikkeling waarvoor regionale afstemming of een onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte noodzakelijk is. Voor de ontwikkeling van het bedrijfspand aan de Kruisstraat is toetsing aan dit beleid niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de 'Woondeal Limburg' en wordt invulling gegeven aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3 Regionaal beleid

1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Peel en Maas heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. Op 22 september 2020 is hiertoe de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Deze woonvisie heeft de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Voor de gemeente Peel en Maas gold in het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen NoordLimburg' een reductieopgave van bouwplannen voor 156 woningen in de periode 2016-2020. Uit de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024' blijkt dat de gemeente Peel en Maas de gestelde opgave heeft overtroffen. Een van de centrale opgave in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

Hierbij dient de huishoudensprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

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 overschot aan kwetsbare woningen;
- 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 landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Daarnaast is in de Regionale Woonvisie het volgende opgenomen:
- 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.

Toetsing

Op basis van de Regionale Woonvisie is het toevoegen van woningen in principe alleen binnen de kernen mogelijk. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op gronden die in principe onderdeel uitmaken van het buitengebied van Peel en Maas.

Met de beoogde ontwikkeling wordt aan het Hof de bestaande vrijstaande woning aan de Kruisstraat 20 in het buitengebied gesloopt en wordt een nieuwe vrijstaande woning aan het Hof in het buitengebied gerealiseerd. Per saldo is daarmee geen sprake van een toename van het aantal woningen, aangezien de bestaande woning wordt teruggebracht in de vorm van een nieuwe woning op een andere locatie. Het initiatief voorziet daarmee niet in de toevoeging van nieuwe planvoorraad voor woningen, maar in een verplaatsing van een bestaande woning. Omdat sprake is van één woning en per saldo geen uitbreiding van de woningvoorraad plaatsvindt, is geen sprake van een nieuwe woningbouwontwikkeling waarvoor regionale afstemming of een onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte noodzakelijk is. Voor de ontwikkeling van het bedrijfspand aan de Kruisstraat is toetsing aan dit beleid niet noodzakelijk.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling wordt passend geacht binnen de kaders van de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024'.

4 Gemeentelijk beleid

1 Omgevingsvisie Peel en Maas

Op 5 juli 2022 is de 'Omgevingsvisie Peel en Maas' vastgesteld. De gemeente Peel en Maas heeft met deze visie geen nieuwe koers vastgesteld, maar heeft de al ingezette koers uit de bestaande kaderstellingen en beleidsdocumenten samengevoegd in één document: de omgevingsvisie. Het bestaande beleid heeft in dit geval dus geleid tot de 'Omgevingsvisie Peel en Maas'. De omgevingsvisie helpt om te blijven werken aan een aantrekkelijke gemeente, zodat er sprake blijft van 'het goede leven' in Peel en Maas.

De bestaande uitgangspunten heeft de gemeente Peel en Maas samengebracht in 6 opgaven van beleid, waarvan de eerste 3 overkoepelend zijn:
a. Zo worden we duurzamer.
b. Een gezonde en veilige leefomgeving.
c. Het versterken van natuur en biodiversiteit.
d. Goed wonen voor iedereen.
e. Toekomstgericht ondernemen.
f. Balans in het buitengebied.

Hierbij merkt de gemeente nadrukkelijk op dat deze opgaven niet los van elkaar gezien moeten worden, maar juist in samenhang. De gemeente Peel en Maas ziet met name de eerste drie als overkoepelende leidende principes. Bij elke ontwikkeling moet bekeken worden hoe een bijdrage aan deze drie opgaven kan worden geleverd.

Goed wonen voor iedereen

Bij een woningbouwontwikkeling (opgave 4) wil de gemeente dat ook bekeken wordt hoe een bijdrage kan worden geleverd aan duurzaamheid, gezonde en veilige leefomgeving en biodiversiteit. Uitwerking per geval is maatwerk.

Ambitie

De ambitie is vraag naar en aanbod van woningen meer met elkaar in balans ten behoeve van vitale gemeenschappen. Oftewel: de juiste woning op de juiste plek van de juiste kwaliteit. Dat betekent:
a. Samen met de samenleving werken aan een woningbestand dat duurzaam in balans is.
b. Het stimuleren van de beweging van het zorgen voor elkaar.
c. Met behoud van het goede, ruimte bieden voor het betere met het oog op de toekomst.
d. Met verduurzamen van woningen en de woonomgeving zorgen voor een klimaatadaptieve en klimaatneutrale leefomgeving.

Richtinggevende uitspraken:
a. De planvoorraad afstemmen op de behoefte, waarbij de kwaliteit leidend is.
b. Kiezen voor een duurzame ontwikkeling in bouwen en wonen. De wens is om te bouwen, rekening houdend met energetische maatregelen en toekomstbestendigheid van woningen. Gestreefd wordt naar een leefomgeving die rekening houdt met het veranderende klimaat en daarnaast bijdraagt aan de gezondheid, biodiversiteit en veiligheid van de inwoners van Peel en Maas.
c. Iedere nieuwe woning is levensloopbestendig/anderszins toekomstbestendig.
d. Woningen worden in principe toegevoegd in de dorpen, bij voorkeur op herstructureringslocaties.
e. De gemeente faciliteert de zoektocht naar passende woonruimte voor de diverse doelgroepen en stimuleert het zorgen voor elkaar.

Procesafspraken
- Het goede gesprek wordt gevoerd met bijvoorbeeld dorpsoverleggen, initiatiefnemers en ontwikkelaars over het thema wonen om bewustwording te creëren, te stimuleren en inspireren om zo samen tot de goede plannen te komen.
- De behoefte aan woningen wordt gemonitord en zo nodig bijgestuurd.

Balans in het buitengebied

Bij ontwikkelingen in het buitengebied (opgave 6) streeft de gemeente naar een balans tussen een toekomstbestendige landbouw, behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het voorkomen van leegstand. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan verduurzaming, biodiversiteit, klimaatadaptatie en een vitaal buitengebied. Uitwerking vindt plaats op basis van de kenmerken en mogelijkheden van het gebied.

Ambitie

De ambitie is om de landbouwsector als belangrijke economische drager van het buitengebied te behouden, waarbij agrarische ontwikkelingen hand in hand gaan met verduurzaming en verbetering van de omgevingskwaliteit. Daarnaast wil de gemeente leegstaand agrarisch vastgoed benutten voor nieuwe functies, waarbij kwaliteitswinst en een zorgvuldig ruimtegebruik centraal staan. Dit betekent:

a. Het stimuleren van kringloop- en natuurinclusieve landbouw, waarbij wordt ingezet op het verminderen van emissies, verbeteren van de bodemkwaliteit, versterken van biodiversiteit en sluiten van kringlopen.
b. Het bieden van ontwikkelruimte aan agrarische bedrijven op toekomstbestendige locaties, waarbij uitbreiding gepaard gaat met verduurzaming en een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.
c. Het voorkomen van verdere verstening van het buitengebied door bij uitbreiding en hergebruik in te zetten op sloop van overtollige of niet-toekomstbestendige bebouwing.
d. Het bieden van mogelijkheden voor hergebruik en herbestemming van vrijkomend agrarisch vastgoed, mits dit leidt tot kwaliteitsverbetering en geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven.
e. Het benutten van kansen voor de energietransitie, recreatie, toerisme en andere passende functies in het buitengebied.

Richtinggevende uitspraken:

a. Ontwikkeling van agrarische bedrijven is alleen mogelijk wanneer deze bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en past binnen de gebiedsgerichte aanpak.
b. Uitbreiding van agrarische bedrijven gaat gepaard met een tegenprestatie, zoals landschappelijke inpassing, natuurontwikkeling, sloop van bebouwing of een bijdrage aan maatschappelijke opgaven zoals biodiversiteit en klimaatadaptatie.
c. Voor grootschalige agrarische ontwikkelingen gelden gebiedsgerichte voorwaarden. Zo wordt uitbreiding van intensieve veehouderij beperkt in onder andere kernrandzones, bos- en natuurgebieden en beek- en rivierdalen.
d. Voor leegstaand agrarisch vastgoed worden mogelijkheden geboden voor hergebruik, bijvoorbeeld voor kleinschalige bedrijvigheid, recreatie, horeca, zorg, energieopwekking of onder voorwaarden woningbouw. Hierbij staat kwaliteitswinst centraal.
e. Bij hergebruik van agrarische locaties blijft de koppeling tussen bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen behouden om ongewenste situaties en overlast te voorkomen.
f. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is alleen mogelijk wanneer sprake is van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering en een bijdrage aan bredere opgaven zoals biodiversiteit, energietransitie en klimaatadaptatie.

Procesafspraken

- De gemeente pakt ontwikkelingen in het buitengebied integraal aan via het Programma Vitaal en Verbonden Buitengebied. • De gemeente sluit zoveel mogelijk aan bij provinciale en landelijke programma's en regelingen om de beleidsdoelen voor het buitengebied te realiseren. • Het beleid rondom intensieve veehouderij en glastuinbouw wordt periodiek geëvalueerd en waar nodig aangepast.
- De mogelijkheden voor een integrale kwaliteitsslag rondom agrarisch vastgoed worden onderzocht, waarbij hergebruik en sloop kunnen bijdragen aan bredere gebiedsdoelen.

Identiteit kern Meijel

Per kern is er in de omgevingsvisie een korte beschrijving opgenomen om de eigen identiteit van elk dorp te duiden. Samen met de dorpen wil de gemeente Peel en Maas aan de slag om de specifieke waarden per dorp in beeld te brengen. Voor Meijel is de volgende beschrijving opgenomen: "*Meijel is het meest westelijk gelegen dorp van Peel en Maas, gelegen aan de rand van de Peel. Meijel is een oud Peeldorp, gelegen op een oude zandrug te midden van de grote en lange tijd ondoorgaanbare veengebieden van de Peel. Meijel vormde één van de weinige doorgangen door de Peel en lag aan de weg van 's-Hertogenbosch naar Keulen. Het is een groene kern met veel voorzieningen en een grote diversiteit aan wonen. Het groene karakter komt tot uiting in een aantal grote groenplekken in de kern en de sterke relatie tussen kern en buitengebied met de Peel als grootste trekpleister. De bosgebieden Simonshoeksebos en Startebos zorgen voor mooie groene randzones en zijn een belangrijk recreatief uitloopgebied voor de kern Meijel.*"

Toetsing

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de 'Omgevingsvisie Peel en Maas', met name de opgaven 'Goed wonen voor iedereen' en 'Balans in het buitengebied'. De ontwikkeling draagt bij aan een toekomstbestendige leefomgeving, zorgvuldig ruimtegebruik en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Met de sloop van de bestaande woning aan de Kruisstraat 20 en de realisatie van een nieuwe woning aan het Hof wordt een passende invulling gegeven aan de woonopgave, waarbij wordt ingezet op een kwalitatief goede en toekomstbestendige woning op een geschikte locatie. De ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van een duurzame en klimaatadaptieve leefomgeving. De bestaande wadi wordt juridisch-planologisch verankerd, waarmee wordt voorzien in een klimaatadaptieve inrichting door het vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater. Daarnaast biedt de groene inrichting van het plangebied kansen voor versterking van de biodiversiteit en de kwaliteit van de leefomgeving.

Het mogelijk maken van het bedrijfspand aan Kruisstraat 20 sluit aan bij de uitgangspunten voor het buitengebied, waarin ruimte wordt geboden voor passende functies en een zorgvuldig gebruik van bestaande locaties. De ligging aansluitend aan bedrijventerrein 'De Wielen' maakt de locatie geschikt voor een bedrijfsfunctie en zorgt voor een logische ruimtelijke aansluiting op bestaande bedrijvigheid.

Bij de inrichting van de locatie wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit en de ambities op het gebied van biodiversiteit en klimaatadaptatie. De groene inrichting en de waterbergende functie van de wadi dragen bij aan een kwalitatief hoogwaardige en klimaatbestendige leefomgeving.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met de 'Omgevingsvisie Peel en Maas'.

2 Gids ruimtelijke kwaliteit Peel en Maas

De Gids Ruimtelijke Kwaliteit Peel en Maas vormt het gemeentelijke beleidskader voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente. Het uitgangspunt is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten van een gebied. De gids biedt hiervoor gebiedseigen principes en ontwerpuitgangspunten, afgestemd op de verschillende landschapstypen en bebouwde gebieden binnen de gemeente.

De kwaliteitsmatrix uit de Gids Ruimtelijke Kwaliteit Peel en Maas vormt het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende niveaus van kwaliteitsverbetering: basiskwaliteit, basiskwaliteit plus en basiskwaliteit plus-plus. De vereiste kwaliteitsverbetering is afhankelijk van het gebiedstype, de locatie van de ontwikkeling en de omvang van de ingreep. Voor verschillende omgevingstypen, zoals het buitengebied, de dorpsrand, dorpslinten, woonwijken en bedrijventerreinen, gelden specifieke ontwerpprincipes en eisen voor landschappelijke inpassing. Hierbij bedraagt de minimale kwaliteitsbijdrage in de vorm van landschappelijke inpassing doorgaans 10%, 15% of 20% van de toegevoegde bebouwing, verharding of functiewijziging, afhankelijk van de landschappelijke waarde en gevoeligheid van het gebied.

Toetsing

Voorliggend plan betreft twee afzonderlijke deelgebieden aan het Hof en de Kruisstraat. Beide locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas en betreffen ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn binnen het geldende omgevingsplan. Om die reden dient te worden getoetst aan het 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas'.

De locatie aan het Hof ligt binnen het gebiedstype oude verdichte bouwlanden. De locatie aan de Kruisstraat ligt binnen het gebiedstype kleinschalige halfopen ontginningslandschappen. Deze gebiedstypen behoren niet tot de waardevolle landschapstypen waarvoor op grond van de ruimtelijke kwaliteitsgids 'Basiskwaliteit Plus' van toepassing is. Daarnaast wordt met de voorgenomen ontwikkeling geen referentiemaat overschreden waarvoor een hoger kwaliteitsniveau vereist is.

Voor beide deelgebieden geldt daarom het kwaliteitsniveau 'Basiskwaliteit'. Voor beide deelgebieden wordt voorzien in een landschappelijke kwaliteitsverbetering overeenkomstig de uitgangspunten van de 'Gids Ruimtelijke Kwaliteit Peel en Maas'. Daarbij wordt gebruikgemaakt van streekeigen beplanting en wordt aangesloten bij de bestaande groenstructuren in de omgeving. De omvang van de landschappelijke inpassing bedraagt minimaal 10% van de oppervlakte van de nieuwe bebouwing en verharding, waarmee wordt voldaan aan de eisen die het kwaliteitskader stelt aan ontwikkelingen waarvoor 'Basiskwaliteit' van toepassing is.

Daarnaast wordt voorzien in een duurzame verwerking van hemelwater. Uit de in paragraaf 4.15 opgenomen weging van het waterbelang blijkt dat voor beide deelgebieden voldoende waterberging wordt gerealiseerd en dat hemelwater binnen het plangebied wordt geborgen en geïnfiltreerd. Hiermee wordt voldaan aan de aanvullende eis uit het kwaliteitskader om maatregelen te treffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe bebouwing en verharding. De landschappelijke inpassing

en de noodzakelijke waterhuishoudkundige voorzieningen worden nader uitgewerkt in een landschappelijk inpassingsplan en de inrichting van de percelen. De aanleg en instandhouding van deze maatregelen worden juridisch geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het omgevingsplan.

Gelet op het voorgaande is voor zowel het deelgebied aan het Hof als het deelgebied aan de Kruisstraat het kwaliteitsniveau 'Basiskwaliteit' van toepassing is. Met de toepassing van de gebiedseigen principes, de realisatie van een landschappelijke inpassing van minimaal 10%, het treffen van voorzieningen voor hemelwaterberging en de juridische borging van deze maatregelen wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten van het 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas'.

In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe is voor de locatie aan het Hof een landschapsplan1 opgesteld. Hierin wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze de ontwikkeling door middel van nieuwe beplanting en groenvoorzieningen landschappelijk wordt ingepast. In totaal wordt circa 164 m^2 aan nieuw groen gerealiseerd. Hiermee wordt niet alleen bijgedragen aan een kwalitatief hoogwaardige en groene inrichting van het woonperceel, maar tevens aan de biodiversiteit ter plaatse. Daarnaast is bij de inrichting rekening gehouden met de mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater. De voorgestelde inrichting draagt daarmee bij aan een zorgvuldige en duurzame inpassing van de ontwikkeling in de omgeving.

Om de uitvoering van het landschapsplan voor de locatie aan het Hof te borgen, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Het landschapsplan is daarnaast als bijlage bij de regels opgenomen. Voor meer informatie wordt dan ook verwezen naar de betreffende bijlage.

Voor de locatie aan de Kruisstraat wordt een landschapsplan opgesteld zodra de invulling en inrichting van de bedrijfskavel bekend zijn. Om het opstellen en de uitvoering van het landschapsplan voor de locatie aan de Kruisstraat te borgen, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt de voorgenomen ontwikkeling passend geacht binnen de gemeentelijke beleidskaders voor ruimtelijke kwaliteit.

3 Kaderstelling Ruimte 2035

Op 17 april 2024 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de 'Kaderstelling Ruimte 2035' vastgesteld. In deze kaderstelling is aangegeven dat Peel en Maas een gemeente is van gemeenschappen. Hier werken inwoners, ondernemers en organisaties samen aan een Peel en Maas waarin het goede leven nu en in de toekomst beleefd kan worden. Een Peel en Maas waarin gemeenschappen zelf vorm en inhoud geven aan hun eigen leefwereld.

De gemeente is pas effectief wanneer op een respectvolle manier wordt omgegaan met al het waardevolle dat inwoners, ondernemers en organisaties met elkaar samen doen. Dit vraagt om een overheid die zich bewust is van wanneer zij wel en wanneer zij niet aan zet is. Een overheid die zich in het denken en doen laat inspireren door drie kernwaarden: diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing. Het concept van de meervoudige overheid, met daarin de rollen van de autoritaire, regelgestuurde en communicatieve overheid, helpt hierbij.

Vanuit deze rolopvatting wordt in de gemeente Peel en Maas beleid gemaakt. Dit betekent dat het beleid wordt opgebouwd op basis van de waardevolle inzichten van inwoners, ondernemers en organisaties die werken aan een Peel en Maas waarin het goed leven is. Dit beleid wordt dus niet 'vanachter een bureau' voor de lokale samenleving ontworpen.

De manier waarop men in de gemeente in de wereld staat, is vertaald in de manier waarop in Peel en Maas tot kaderstellend beleid wordt gekomen. De kaderstelling kijkt 10 jaar vooruit en geldt daarmee voor de periode 2024 – 2034. Zoals gebruikelijk zal deze kaderstelling na 5 jaar worden herijkt.

Gedeelde ambitie Ruimte (2035)

Door de veelheid aan opgaven en uitdagingen neemt de vraag naar ruimte nog steeds toe. In deze complexiteit worden toekomstbestendige keuzes gemaakt. Op die wijze worden de grote opgaven op het gebied van natuur, recreatie, wonen, industrie en landbouw aangepakt. Uitgangspunt bij de aanpak van de grote opgaven en bij nieuwe ontwikkelingen is dat deze ook daadwerkelijk bijdragen aan de landschappelijke waarden en kwaliteiten en aan vitale gemeenschappen. Gemeenschappen hebben de ruimte om

zelf mee vorm en inhoud te geven aan de fysieke leefomgeving waarin inwoners, ondernemers en organisaties gezond wonen, werken en ondernemen.

Navolgende zijn de centrale ambities opgenomen van inwoners, ondernemers en organisaties die met de gemeente willen werken aan een Peel en Maas waarin het goed leven is. De gemeente onderschrijft deze ambities van harte.

Ruimte

In Peel en Maas is ruimte voor een energietransitie die passend is bij de kwaliteiten die de gemeente kenmerken. Hier is ruimte voor natuur en biodiversiteit die respectvol beleefd kan worden. Hier is ruimte voor een agrarische sector die zich verder ontwikkelt naar een sector die onderneemt met respect voor de omgeving waar hij onderdeel van uitmaakt.

Identiteit van kernen en landschap

De woon- en klimaatopgave vragen, evenals in de afgelopen jaren, aandacht en zorg van de samenleving. De versterking van de identiteit van kernen en de kenmerkende waarden en kwaliteiten van de landschappen blijven hierbij een uitgangspunt. Woningen voor iedereen dragen bij aan de vitaliteit van gemeenschappen en kernen. Woningbouwprojecten dragen bij aan de identiteit van de kernen en een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte.

Toekomstbestendige openbare ruimte

De openbare ruimte is toekomstbestendig ingericht. Er is ruimte voor ontmoeting, duurzame veranderingen op het gebied van mobiliteit, biodiversiteit, duurzaamheid en klimaat. Gebruikers hebben invloed op het ontwerp en het beheer van deze ruimte, waarbij het niveau van beheer en onderhoud past bij de wijze waarop deze openbare ruimte gebruikt wordt. Zo ontstaat een leef-, werk- en vrijetijdsomgeving die van en voor iedereen is en waar inwoners actief gebruik van maken en zich mentaal eigenaar van voelen.

Transitie landelijk gebied

De transitie in het landelijk gebied geven ondernemers, inwoners en organisaties in samenspraak met elkaar vorm, waarbij de landschappelijke waarden een bron van inspiratie vormen. Er is ruimte voor natuurinclusieve landbouw, nieuwe verdienmodellen, natuur, biodiversiteit en de reguliere land- en tuinbouw die zich verder ontwikkelt naar een toekomstbestendige sector die onderneemt met respect voor de omgeving waar hij onderdeel van uitmaakt. Er is ruimte voor ideeën en creativiteit van de inwoners en organisaties die hier wonen, werken en ondernemen.

Economie en ecologie in balans

Er wordt gestreefd naar een Peel en Maas waarin de ruimte duurzaam beleefd wordt, waarin economie en ecologie met elkaar in balans zijn. Ten aanzien van het toekomstbestendig houden van onze ecologie vragen bodem- en waterkwaliteit de komende jaren onze gezamenlijke aandacht en inspanning.

Programmadoelen Vitale leefomgeving

Ruimte is schaars. De vele opgaven die spelen, zoals woningbouw, landbouwtransitie, bedrijfsontwikkeling, natuurontwikkeling, energietransitie en klimaatadaptatie, vragen om ruimte. Deze opgaven worden in onderlinge samenhang opgepakt, waarbij kwaliteit en toekomstbestendigheid leidend zijn. De volgende programmadoelen voor een vitale leefomgeving zijn opgenomen:

- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt, met extra aandacht voor natuurinclusiviteit;
- Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving zijn vitale gemeenschappen een belangrijk uitgangspunt;
- De economische ontwikkeling is ondersteunend aan vitale gemeenschappen, in balans met ruimtelijke waarden en stimuleert een gezonde arbeidsmarkt;
- De fysieke leefomgeving draagt bij aan een gezond leven en is klimaatadaptief en klimaatbestendig;
- Peel en Maas is energieneutraal in 2050;
- Gezonde, veilige, toegankelijke en slimme(re) (collectieve) mobiliteit is beschikbaar in Peel en Maas;
- In Peel en Maas zijn per doelgroep voldoende betaalbare duurzame woningen beschikbaar.

Programmadoelen Beheer fysieke leefomgeving

De kwaliteit van de openbare ruimte is belangrijk voor het welbevinden, kortom, voor het goede leven in Peel en Maas. Elk dorp heeft zijn eigen karakter, en het buitengebied is divers met landschappelijke kwaliteiten. De gemeente sluit aan op ontwikkelingen in de kernen en op de behoeften van inwoners, bedrijven en organisaties. Zo kan een leef-, werk- en vrijetijdsomgeving ontstaan die van en voor iedereen is, waar iedereen actief gebruik van maakt en zich mentaal eigenaar van voelt. De volgende programmadoelen voor het beheer van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen:

- Een kwalitatief goede, duurzaam ingerichte en onderhouden openbare ruimte die rekening houdt met de karakteristieke eigenschappen van (de kernen in) Peel en Maas;
- De openbare ruimte is van en voor iedereen, is veilig en toegankelijk en nodigt uit om te ontmoeten en te bewegen
- De openbare ruimte is klimaatbestendig;
- Afval is grondstof.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de sloop van de bestaande woning aan de Kruisstraat 20 en de realisatie van een nieuwe woning aan het Hof. Per saldo wordt geen extra woning toegevoegd, maar wordt een bestaande woonfunctie verplaatst naar een andere locatie in het buitengebied. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een braakliggend perceel dat is gelegen tussen bestaande woningen. Hiermee wordt de beschikbare ruimte tussen de bestaande woningen op een logische wijze ingevuld en wordt op zorgvuldige wijze gebruik gemaakt van een reeds aanwezige ruimte binnen de bestaande bebouwingsstructuur, zonder dat sprake is van een nieuwe solitaire ontwikkeling in het buitengebied. Hiermee wordt aangesloten bij de ambitie om ontwikkelingen af te stemmen op de bestaande kwaliteiten van de leefomgeving.

Daarnaast wordt met voorliggend plan op de plek ter plaatse van de bestaande woning aan de Kruisstraat 20 een nieuwe bedrijfskavel mogelijk gemaakt. Hiermee wordt invulling gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik en wordt voorzien in een logische functie op deze locatie, aangezien de ontwikkeling het lint van bedrijfsfuncties aan de Kruisstraat ruimtelijk afrondt. Daarnaast sluit het plan aan bij de programmadoelen voor een vitale leefomgeving. De nieuwe woning wordt duurzaam en toekomstbestendig gerealiseerd en voldoet aan de geldende eisen op het gebied van energie, klimaatadaptatie en waterhuishouding. Daarmee levert de ontwikkeling een bijdrage aan een gezonde en duurzame fysieke leefomgeving en aan de ambitie om Peel en Maas energieneutraal te maken en sluit de ontwikkeling aan bij de uitgangspunten van de ‘Kaderstelling Ruimte 2035’.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de ‘Kaderstelling Ruimte 2035’.

4 Fysieke leefomgeving en milieu

1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

2 Gezondheid

Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Daarnaast zijn ook aspecten als het gebruik van mogelijk voor de gezondheid schadelijke gewasbeschermingsmiddelen, de nabijheid van hoogspanningsverbindingen met bijbehorende straling en geitenhouderijen in verband met verhoogde concentraties fijnstof en/of endotoxinen van belang in verband met de mogelijke gevolgen voor de gezondheid.

Hoogspanningsverbindingen

Voor wat betreft hoogspanningsverbindingen geldt dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van een hoogspanningsverbinding. Vanuit hoogspanningsverbindingen zijn geen negatieve gezondheidseffecten te verwachten.

Geitenhouderijen

Op circa 1.500 meter ten noorden van het plangebied aan het Hof is aan de Vieruitersten 18 in Meijel een geitenhouderij aanwezig. Hoewel het plangebied binnen een afstand van 2.000 meter van de geitenhouderij ligt, waarbinnen mogelijk sprake is van gezondheidsrisico's, zijn op basis van de kernregistratie dierverblijven ter plaatse maximaal 10 geiten vergund. Gelet op het beperkte aantal geiten, worden geen negatieve effecten op de gezondheid verwacht als gevolg van de uitstoot van endotoxinen bij de betreffende geitenhouderij.

Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Daarom dient afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden ten behoeve van akkerbouw. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift over het algemeen een afstand van 50 meter als aanvaardbaar geacht. Dit neemt niet weg dat in bepaalde situaties een kortere afstand ook aanvaardbaar kan worden geacht.

De toelating van gewasbeschermingsmiddelen is Europees geregeld en aan strenge regelgeving onderworpen. Toelating van gewasbeschermingsmiddelen berust op het voorzorgsbeginsel. Volgens het voorzorgsbeginsel mag onzekerheid over negatieve effecten geen excuus zijn om die negatieve effecten voor lief te nemen. Toelating van gewasbeschermingsmiddelen moet de teelt vooruit helpen, maar alleen als dat niet schadelijk is voor mens en milieu. Ondanks de strenge toelatingsprocedure kan het risico op gezondheidsschade bij mensen nooit geheel worden uitgesloten. Het is met name van belang om onevenredige risico's zoveel mogelijk te beperken en om vooraf goed en zorgvuldig onderzoek te doen, zoals bij het bepalen van een veilige afstand tussen gevoelige functies en agrarische percelen met open teelten.

De toepassing van het voorzorgsbeginsel geldt zowel voor de teler die de gewasbeschermingsmiddelen gebruikt als de (toekomstige) bewoners van woningen in de nabijheid van agrarische percelen waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen plaatsvindt. De teler dient voorzichtig en terughoudend te werk te gaan bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. Dit onder meer door rekening te houden met windsnelheden en windrichting en niet te spuiten als de windsnelheid hoger is dan 5 m/s en de windrichting hoofdzakelijk richting woningen waait en dus de kans op drift richting woningen groter is. In artikel 4.723e. 'water en gezondheid: geen gewasbeschermingsmiddelen bij wind' van het Besluit activiteiten leefomgeving, is het volgende opgenomen:

a. Met het oog op het voorkomen of beperken van verontreiniging van een oppervlaktewaterlichaam en het beschermen van de gezondheid worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt als de windsnelheid meer is dan 5 m/s, gemeten op:
    1. 2 m boven de grond bij neerwaarts bespuiten; en;
    2. 1 m boven boomhoogte bij op- en zijwaarts bespuiten.
b. Het eerste lid is niet van toepassing:
    1. als kan worden aangetoond dat niet anders dan door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij een windsnelheid groter dan 5 m/s een teeltbedreigende situatie kan worden voorkomen; of;
    2. op een overkapte beddenspuit.

De beoogde bedrijfsfunctie aan de Kruisstraat 20 grenst aan agrarische percelen, waarop mogelijk gebruik kan worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Bij een ruimtelijk plan dient, vanuit het voorzorgsbeginsel, een afweging gemaakt te worden in het kader van het mogelijk gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Uit voorzorg wordt op de percelen met een agrarische functie binnen 50 meter rondom de beoogde bedrijfsfunctie aan de Kruisstraat een spuitvrije zone opgenomen. Met het opnemen van de spuitvrije zone worden schadelijke effecten als gevolg van het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van de beoogde ontwikkeling aan de Kruisstraat uitgesloten.

De beoogde woonfunctie aan het Hof grenst eveneens direct aan gronden met een agrarische functie. Het betreft in dit geval een bestaande wadi, waarvoor een spuitvrije zone wordt opgenomen, enerzijds in verband met het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woning en anderzijds uit voorzorg om het mogelijk gebruik van gewasbeschermingsmiddelen hier uit te sluiten vanwege de waterbergende functie en de bescherming van de waterkwaliteit.

Verder zijn binnen 50 meter van de beoogde woonfunctie nog enkele smalle stroken met een agrarische functie gelegen. Het betreft delen van de percelen waarvoor bestemmingsplannen zijn vastgesteld om de voorheen agrarische bedrijfsmatige functies om te zetten naar een woonfunctie, waarbij gelet op de maximale omvang van de woonpercelen, de resterende gronden een agrarische functie hebben behouden. Van bedrijfsmatige agrarische activiteiten is ter plaatse geen sprake meer en van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen evenmin. Ter hoogte van de betreffende stroken, wordt het opnemen van een spuitvrije zone daarom niet noodzakelijk geacht.

Overige aspecten

De overige genoemde aspecten worden in de volgende paragrafen nader gemotiveerd. Volledigheidshalve wordt hier dan ook verwezen naar de betreffende paragrafen. Uit de nadere motivering blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Er is als gevolg van de ontwikkeling geen sprake van een onevenredige verslechtering van de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Er is vanuit het oogpunt van gezondheid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

Wegverkeerslawaai deelgebied het Hof

Met de realisatie van de beoogde woning aan het Hof wordt een nieuw geluidgevoelig gebouw gerealiseerd. Het deelgebied het Hof ligt niet binnen het geluidaandachtsgebied van spoorwegen en/of binnen de geluidzone van een industrieterrein. Wel ligt het deelgebied het Hof binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen. Ten behoeve van de realisatie van de beoogde woning aan het Hof is daarom een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Gemeentewegen

Het geluid vanwege verkeer op de gemeentewegen bedraagt op alle gevels van de woning niet meer dan de standaardwaarde. De geluidbelasting bedraagt maximaal 48 dB.

Indirecte akoestische effecten

Als gevolg van de toename van de verkeersintensiteit vanwege de beoogde ontwikkeling is geen sprake van een toename van het geluid vanwege op de bestaande woningen aan de ontsluitingswegen van meer dan 1,5 dB. Er wordt voldaan aan artikel 5.78af lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Uit het onderzoek wegverkeerslawaai ter plaatse van de beoogde woning aan het Hof volgt dat het plan voldoet aan de instructieregels met het oog op een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid als gevolg van wegen, spoorwegen en industrieterreinen, is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4 Archeologie en cultuurhistorie

In bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet is opgenomen wat wordt verstaan onder cultureel erfgoed. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

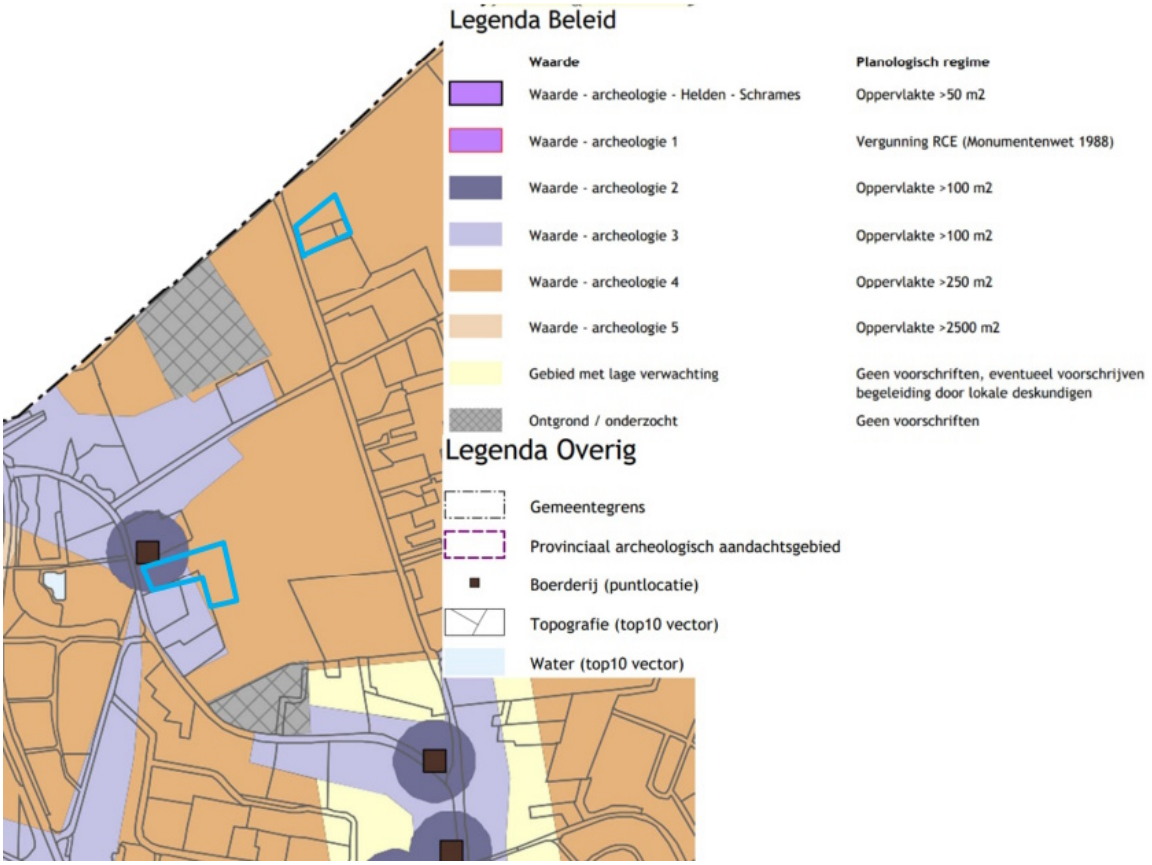
Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt.

Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

1 Archeologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten. Navolgend is de archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas weergegeven.

Afbeelding 13. Uitsnede archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas, met de ligging van de deelgebieden Hof en Kruistraat indicatief ingetekend in het blauw (Bron: Beleidskaart gemeente Peel en Maas).



Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas (2015) ligt het deelgebied aan de Kruisstraat binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting (Waarde - Archeologie 4). Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm. Het deelgebied aan het Hof ter plaatse van de beoogde woning ligt op basis van de archeologische beleidskaart gedeeltelijk binnen een gebied dat is aangemerkt als AMKterrein met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarden (Waarde - Archeologie 2). Daarnaast ligt het deelgebied aan het Hof ter plaatse van de bestaande wadi binnen een gebied dat is aangemerkt als overige AMK-terreinen en historische bewoningskernen (Waarde – Archeologie 3). Voor zowel 'Waarde - Archeologie 2' als 'Waarde - Archeologie 3' geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm. Aangezien de bovengenoemde grenswaarden met voorliggend plan aan het Hof en de Kruisstraat worden overschreden is een archeologisch vooronderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd3 . Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Op basis van het bureau- en booronderzoek is vastgesteld dat de deelgebieden zich op de Peelhorst bevinden, juist ten oosten van de Peelrandbreuk. Volgens de geomorfologische kaart liggen beide plangebieden op een dekzandrug en volgens de bodemkaart komen hoge zwarte enkeerdgronden voor. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat de oorspronkelijke bodem, bestaande uit een esdek op een podzol, zwaar is verstoord tot verdwenen.

Deelgebied Hof ligt binnen de historische kern van Meijel, terwijl deelgebied Kruisstraat daarbuiten ligt. In de omgeving zijn slechts enkele archeologische waarnemingen bekend, bestaande uit een stukje aardewerk, resten van sloten, een greppel, een karrespoor en een spoor uit de late middeleeuwen. De algemene indruk is dat de bodem in de omgeving sterk is verstoord en dat geen resten van bewoning of begraving zijn aangetroffen.

Vanaf 1958 is bebouwing aanwezig in deelgebied Hof en vanaf 1979 in deelgebied Kruisstraat, waardoor plaatselijk bodemverstoringen zijn ontstaan.

Hoewel op basis van de ligging in de historische kern van Meijel en het voorkomen van een goed ontwaterd esdek aanvankelijk een hoge archeologische verwachting gold voor vindplaatsen uit de periode neolithicum tot en met de nieuwe tijd, is deze verwachting op basis van het veldonderzoek bijgesteld naar laag voor

alle perioden en complextypen. Archeologisch interessante lagen worden niet meer verwacht, waardoor archeologisch vervolgonderzoek niet zinvol wordt geacht.

Vanwege de lage archeologische verwachting wordt niet uitgegaan van een negatieve invloed van de voorgenomen ontwikkeling op eventuele archeologische resten. Het rapport is beoordeeld4 door het bevoegd gezag, de gemeente Peel en Maas, en deze stemt in met het advies om voor de voorgenomen ontwikkelingen geen nader archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2 Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is binnen het plangebied en de directe omgeving geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle objecten, waarop met de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5 Bodem

Algemeen Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie.

De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel 5.89n Bkl);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (subparagraaf 22.3.7.3 bruidsschat)

Toetsing

Ter plaatse van het bestaande woonperceel aan de Kruisstraat 20 is reeds sprake van een toegestane woonfunctie. De voorgenomen ontwikkeling aan de Kruisstraat voorziet ter plaatse niet in een nieuw bodemgevoelig(er) gebruik, maar in een functiewijziging naar een bedrijfsfunctie. Op basis hiervan wordt het niet noodzakelijk geacht om de bodemkwaliteit ter plaatse in het kader van de wijziging van het omgevingsplan in beeld te brengen. Indien ter plaatse van de bestaande agrarische functie binnen de beoogde bedrijfsfunctie bodemingrepen plaatsvinden dient voorafgaand minimaal een vooronderzoek bodem conform NEN 5725 om te bepalen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Met de beoogde woning aan het Hof wordt een nieuw bodemgevoelig gebouw gerealiseerd. Ten behoeve van de beoogde woonfunctie aan het Hof is een vooronderzoek bodem conform NEN 5725 uitgevoerd5 . Onderstaand zijn de voornaamste conclusies opgenomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek kan de onderzoekslocatie als “onverdacht” worden beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een bodemverontreiniging. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht).

De verwachte bodemkwaliteit (landbouw/natuur) ter plaatse van het Hof vormt geen belemmering voor het beoogde planvoornemen in het kader van de nieuwbouw van een woning met tuin.

Conclusie

Met inachtname van de voorwaarden zoals beschreven in deze paragraaf is vanuit het aspect bodem sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6 Natuur

1 Algemeen

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die waren opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

a. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
b. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
c. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000- activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en;
- welke soorten dat zijn

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

In het kader van de beoogde ontwikkeling en voornoemde wet- en regelgeving, is voor de locatie aan de Kruisstraat en het Hof een quickscan flora en fauna uitgevoerd. In de navolgende subparagrafen worden de conclusies samengevat weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige rapport.

2 Soortenbescherming

Nagegaan is of er negatieve gevolgen kunnen zijn voor de volgende, voor dit project relevant soortgroepen, namelijk vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, vogels en amfibieën en waarvoor beschikte biotopen aanwezig zijn.

Voor vleermuizen geldt dat er foerageergebied verloren gaat, maar het is gaat niet om essentieel leefgebied, er zijn in de directe omgeving voldoende alternatieven aanwezig. Wel is het mogelijk dat er actuele verblijfplaatsen (locatie Kruisstraat) verloren gaan.

Voor grondgebonden zoogdieren, zoals de das en kleine marterachtigen, vormt het projectgebied geen essentieel leefgebied. Qua amfibieën zijn uitsluitend soorten van de Vrijstellingslijst te verwachten en ook voor deze soortgroep zijn de negatieve gevolgen zeer gering. Voor broedvogels geldt dat er negatieve gevolgen kunnen zijn in de aanlegfase, indien er werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd. Er zijn mogelijk geringe negatieve gevolgen voor de steenuil door verlies van foerageergebied, maar het gaat niet om verlies van essentieel leefgebied.

Wat betreft de aanlegfase moet ten aanzien van kleine, grondgebonden en weinig mobiele zoogdieren de zorgplicht in acht genomen worden, met name bij graafwerkzaamheden. Deze moeten zodanig worden uitgevoerd dat dieren de gelegenheid hebben om te ontsnappen. Indien aanlegwerkzaamheden plaatsvinden in het broedseizoen, tussen 15 maart en 15 juli, dient eerst een broedvogelcheck plaats te vinden, waarbij de ecoloog bepaalt welke afstand bij de werkzaamheden tot aanwezige nesten in bomen binnen en op de grens van het projectgebied in acht genomen moet worden. Indien niet aan deze afstand voldaan kan worden, moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot na het broedseizoen. Ten aanzien van vleermuizen is nader onderzoek nodig op de locatie Kruisstraat, waarvoor het vleermuisprotocol leidend is. Indien verblijfplaatsen aanwezig zijn, is een vergunning nodig voor een flora- en fauna-activiteit.

3 Gebiedsbescherming

n de directe omgeving liggen geen Natura 2000-gebieden. De dichtstbijzijnde gebieden, op 1,1 à 1,3 km afstand, zijn de gebieden Groote Peel en Deurnsche Peel & Mariapeel. Ten aanzien van storingsfactoren als licht, optische verstoring, geluid en trillingen geldt dat de afstand te groot is voor het optreden van effecten. Aeriusberekeningen kunnen uitsluitsel geven of er sprake is van een eventuele toename van stikstofdepositie op de stikstofgevoelige habitattypen en -soorten. Ook bij het Limburgs Natuurnetwerk (Natuurnetwerk Nederland) is geen sprake van een fysieke aantasting, het projectgebied heeft geen overlap daarmee en ook niet met de Groenblauwe mantel. Er zijn geen negatieve gevolgen voor het NNN.

Ten slotte ligt het gebied binnen de bebouwingscontour houtkap en binnen de bebouwde kom. Er is voor de betreffende bomen, die niet tot de categorie ‘bijzondere bomen’ behoren, geen kapvergunning nodig van de gemeente Peel en Maas.

Natura 2000-gebieden

Met het oog op te verwachten stikstofemissies in de aanlegfase en de gebruiksfase, dient een nader stikstofonderzoek te worden uitgevoerd. AERIUS-berekeningen dienen uit te wijzen of er extra depositie plaatsvindt, zowel in de aanleg- als de gebruiksfase. Wanneer stikstofdeposities op gevoelige (en overbelaste) typen aan de orde zijn, is een effectanalyse in de vorm van een voortoets nodig. Op basis hiervan kan vervolgens bepaald worden of significant negatieve effecten op Natura 2000- gebieden op voorhand al dan niet zijn uit te sluiten (art. 5.1, lid 1 Ow).

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Uit de uitgevoerde berekeningen naar de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie maximaal 0,01 mol N/ha/jaar bedraagt op het Natura 2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel. Op basis van een ecologische analyse naar de stikstofdepositie wordt geconcludeerd dat gezien de tijdelijkheid en beperkte omvang van de stikstofdepositie dit niet resulteert in significante gevolgen.

In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten daarom worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling evenals een vergunningplicht Natura 2000 activiteit niet aan de orde is. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het project. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige rapport.

4 Conclusie

Met inachtname van de voorwaarden zoals beschreven in deze paragraaf ten aanzien van het uitvoeren van een vleermuizenonderzoek ter plaatse van het bestaande woonhuis aan de Kruisstraat 20, is vanuit het aspect natuur sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7 Omgevingsveiligheid

Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 'waarborgen van de veiligheid' van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van (beperkt) kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van ‘aandachtsgebieden’. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico’s (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

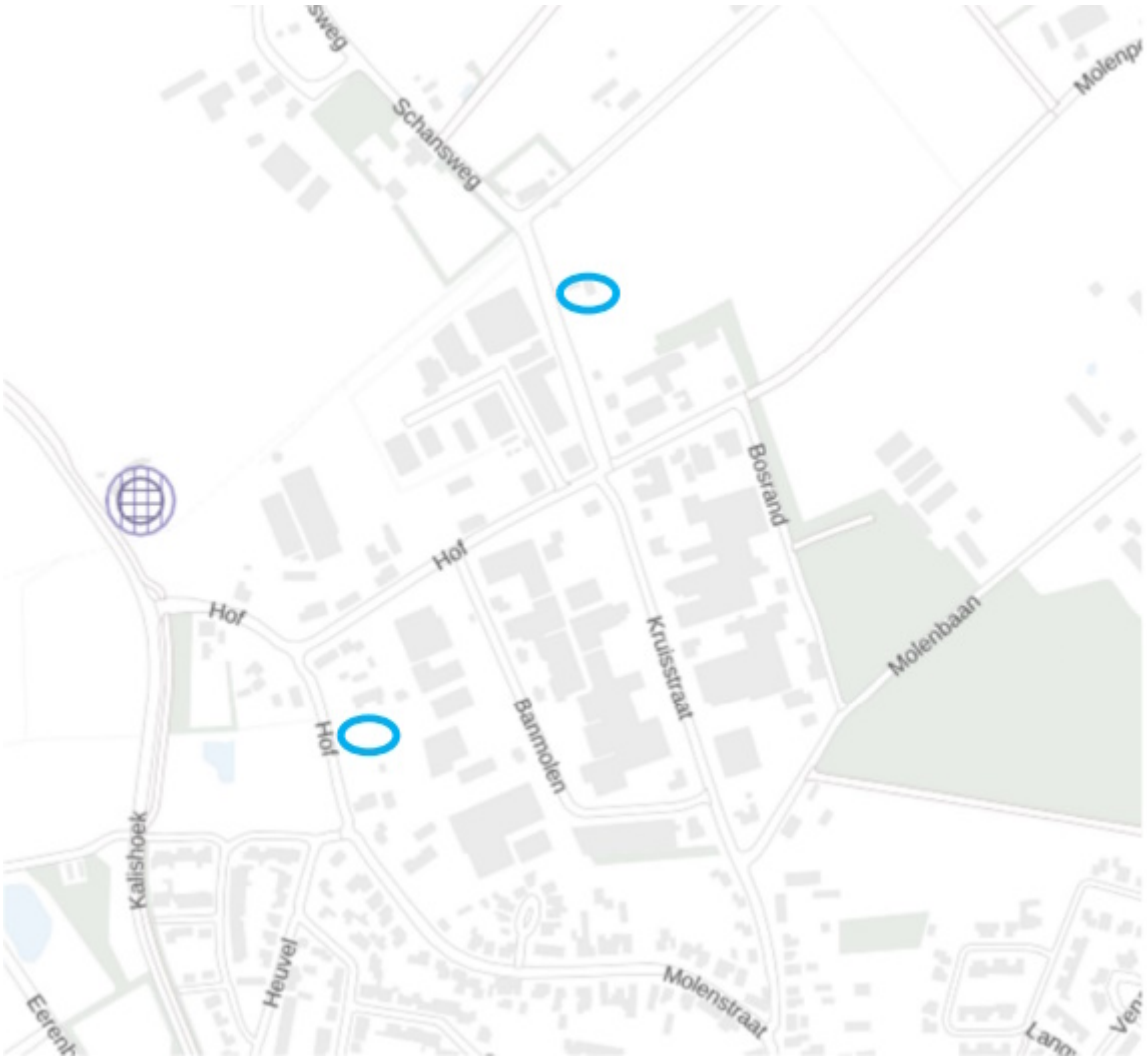
Bij de realisatie van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen in de nabijheid van risicovolle activiteiten moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico. Daarnaast kunnen één of meerdere aandachtsgebieden (brandaandachtsgebied, gifwolkaandachtsgebied en explosieaan-

dachtsgebied) van toepassing zijn. Mogelijke risicobronnen zijn het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over het water, het spoor en wegen en risicovolle inrichtingen.

Toetsing

Op basis van de kaart 'externe veiligheid' van de Atlas Leefomgeving, ligt zowel de locatie aan de Kruisstraat als de locatie aan het Hof niet binnen een aandachtsgebied van een risicobron. Vanuit dit kader bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Afbeelding 14. Uitsnede kaart 'externe veiligheid' van de Atlas Leefomgeving, met de globale ligging van de beoogde woongebieden aangeduid met blauwe ovalen (Bron: Atlas leefomgeving).



Conclusie

Vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen die zijn voorzien van een juridisch-planologische beschermingszone waarmee bij de beoogde ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden.

9 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

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

a. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

Toetsing

Om op eenvoudige wijze te bepalen of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van NO2 en PM10 in de buitenlucht, is de NIBM-tool ontwikkeld. Op basis van een berekening met de NIBM-tool blijkt dat zelfs bij een toename van 1.000 motorvoertuigbewegingen en een aandeel vrachtverkeer van 10%, een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van NO2 en PM10 in de buitenlucht. Het te verwachten aantal motorvoertuigbewegingen zoals beschreven in paragraaf 4.14 ligt veel lager, waarmee kan worden geconcludeerd dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van NO2 en PM10 in de buitenlucht.

Afbeelding 15.NIMB-tool (Bron: Informatiepunt leefomgeving).

Worstcase berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1000
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**1,18**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,21**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Daarnaast blijkt op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) dat de huidige waarden voor NO2, PM2,5 en PM10 binnen de gehele gemeente Peel en Maas en

daarmee ook ter hoogte van het plangebied, ruimschoots voldoen aan de omgevingswaarden zoals opgenomen in artikel 2.4 Bkl voor wat betreft stikstofdioxide (NO2) en artikel 2.5 Bkl voor wat betreft fijnstof (PM2,5 en PM10). Conclusie Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

10 Geur (veehouderijen)

Algemeen

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening. Hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

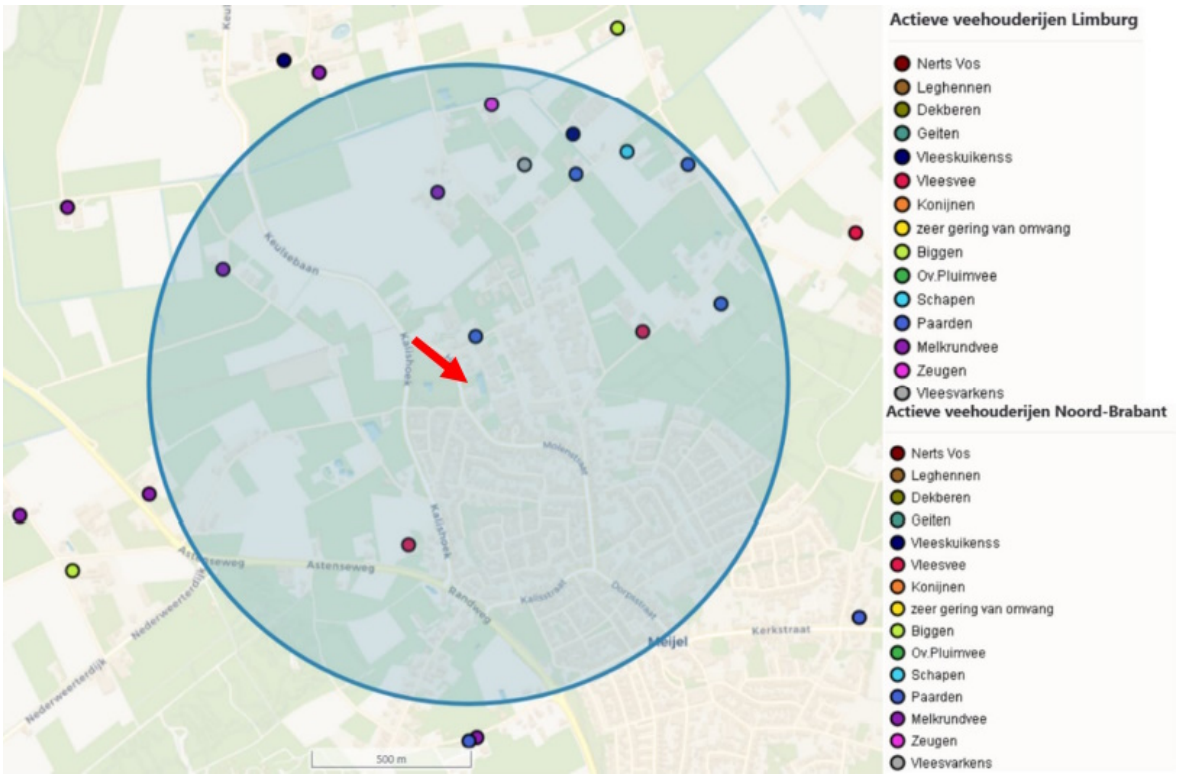
Toetsing

Enerzijds kan in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door de gemeente medewerking verleend worden aan het voornemen als veehouderijen door de voorgenomen planontwikkeling niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Anderzijds dient ter plaatse van het nieuw te realiseren geurgevoelig object sprake te zijn van een acceptabel woon en leefklimaat voor het aspect geur. Hierbij dient gekeken te worden naar zowel de achtergrond- als de voorgrondgeurbelasting.

Omliggende veehouderijen

Het beoogde bedrijfspand is geen geurgevoelig gebouw. De nieuwe woning aan het Hof wordt wel als geurgevoelig aangemerkt. Op de navolgende afbeeldingen zijn veehouderijen binnen een straal van 1 kilometer weergegeven vanaf de locatie aan het Hof (aangegeven middels rode pijl). De dichtstbij gelegen veehouderij (Hof 12) ligt op circa 125 meter van het plangebied. Overige veehouderijen liggen op grotere afstand.

Afbeelding 16. Weergave veehouderijen in de omgeving van de beoogde woongebieden [blauwe kader] (bron: Kernregistratie Dierverblijven d.d. 22-07-2026).



De ontwikkeling van de woning aan het Hof, maakt gelet op de tussenliggende afstand tussen het plangebied en de veehouderijen, de tussenliggende bestaande geurgevoelige functies of bestaande geurgevoelige functies op korte afstand van de veehouderijen, geen inbreuk op de vergunde geurruimte en de planologische geurruimte van de omliggende veehouderijen.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties van geurgevoelige objecten dient ook rekening te worden gehouden met de achtergrondgeurbelasting voor het aspect geur ten gevolge van de vergunde milieurechten van (meerdere) omliggende veehouderijen met landbouwhuisdieren met een geuremissie (OU-dieren) voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is aangesloten bij de "Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij – Aanvulling: Bijlagen 6 ne 7, d.d. 1 mei 2007". Hierin is een relatie tussen de berekende voor- en achtergrondgeurbelasting en de geurgehinderden weergegeven voor een concentratiegebied en een niet-concentratiegebied. De gemeente Peel en Maas is gelegen in een concentratiegebied zoals bedoeld in de Meststoffenwet.

In navolgende afbeelding zijn de geurcontouren van de achtergrondgeurbelasting rondom en ter plaatse van het de locatie aan het Hof weergegeven.

Afbeelding 17. Weergave geurcontouren achtergrondgeurbelasting (beoogde woning aan het Hof blauw omcirkeld) (Bron: V-Stacks gebied).



De berekende achtergrondgeurbelasting bedraagt ter plaatse van de locatie aan het Hof tussen de 0 tot 3 OUE/m3. Hiermee is het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondgeurbelasting te classificeren als 'zeer goed'.

Conclusie

Vanuit het aspect geur als gevolg van veehouderijen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

11 Activiteiten en milieuzonering

Algemeen

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' met daarin milieucategorieën en richtafstanden uit 2009 komen te vervallen. De Omgevingswet bevat meer mogelijkheden om een lokale afweging op maat te maken, per locatie en per activiteit. Daarbij wordt getoetst aan milieuwaarden in het omgevingsplan.

In het voorliggende geval heeft de gemeente een omgevingsplan waarin van rechtswege nog de voorheen geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen. In deze bestemmingsplannen is over het algemeen wel nog uitgegaan van de eerder genoemde milieucategorieën en richtafstanden. De bestaande rechten van activiteiten in de omgeving zijn daarop ook veelal gebaseerd.

Onder de Omgevingswet wordt het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) gehanteerd. Dit is in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet als volgt gedefinieerd: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Het gaat hierbij om de aspecten geur, geluid en trilling. Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook nietplaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

Toetsing

Nieuwe woning aan het Hof

De beoogde woning aan het Hof vormt zelf geen milieubelastende activiteit. In het kader van de beoordeling of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient enerzijds te worden beoordeeld of de rechten van omliggende functies niet worden belemmerd en anderzijds of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning aan het Hof.

Ten oosten van de nieuwe woning aan het Hof ligt bedrijventerrein ‘De Wielen’. De bedrijven die zich in de directe nabijheid van de beoogde woning bevinden, hebben een maximale milieucategorie 2. Hiervoor geldt op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 30 meter in een gebied dat is aangemerkt als een ‘rustige woonwijk’. Voor het meest nabijgelegen bedrijf is op grond van het van rechtswege geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – groothandel in machines’ opgenomen. Voor deze bedrijfsactiviteit geldt, uitgaande van groothandel in machines en apparaten - machines voor de bouwnijverheid, een richtafstand van 100 meter ten opzichte van een gevoelige functie in een gebied dat is aangemerkt als een ‘rustige woonwijk’.

Gezien de ligging van de beoogde woning aan het Hof in het buitengebied, in de directe nabijheid van bedrijfsactiviteiten en grenzend aan agrarische percelen, kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een ‘gemengd gebied’. Op basis hiervan wordt de richtafstand voor milieucategorie 2 teruggebracht van 30 naar 10 meter. De richtafstand van 100 meter voor de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – groothandel in machines’ wordt in een gemengd gebied teruggebracht naar 50 meter.

De beoogde woning ligt op een afstand van circa 50 meter van de bedrijfsfunctie met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – groothandel in machines’ en voldoet daarmee aan de hiervoor geldende richtafstand voor een gemengd gebied. Geconcludeerd kan dan ook worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning aan het Hof.

Daarnaast zijn direct aangrenzend aan de beoogde woning reeds bestaande woningen aanwezig. Deze bestaande woonfuncties zijn maatgevend voor de milieuruimte van de omliggende bedrijven. Mede gelet op de planologische mogelijkheden van de bedrijfsfuncties leidt de realisatie van de beoogde woning niet tot aanvullende beperkingen voor de bedrijfsvoering of toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven. Vanuit het aspect activiteiten en milieuzonering bestaan daarom geen belemmeringen voor de realisatie van de nieuwe woning aan het Hof.

Nieuwe bedrijfspand aan de Kruisstraat

De beoogde ontwikkeling omvat bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter in een omgevingstype “rustige woonwijk en rustig buitengebied” en 10 meter in een omgevingstype “gemengd gebied”. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming (functie) die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie (zoals een woning) die volgens het omgevingsplan of vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden gelden voor verschillende aspecten die tot milieuhinder kunnen leiden. Onder de Omgevingswet zijn ten aanzien van “Activiteiten en milieuzonering” enkel de milieuaspecten “geur” en “geluid” relevant. Daarbij is de grootste afstand behorend bij één van die milieuaspecten bepalend voor de te hanteren richtafstand. Met het respecteren van de grootste afstand behorend bij een bepaalde bedrijfscategorie, wordt zo veel mogelijk hinder bij omwonenden voorkomen en wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun bedrijfsactiviteiten op de betreffende locatie kunnen uitoefenen.

Binnen 30 meter van het plangebied zijn geen woningen en/of milieugevoelige (woon)bestemmingen gelegen. De dichtstbijzijnde woningen / (woon)bestemmingen zijn gelegen aan de Kruisstraat 14 (afstand circa 80 meter) en de Limburgseweg 1 (afstand circa 60 meter).

De te realiseren functies in het plangebied zijn zelf niet milieugevoelig.

Op basis daarvan is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uit oogpunt van milieuzonering is het planvoornemen inpasbaar.

Conclusie

Vanuit het aspect activiteiten en milieuzonering is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

12 Trillingen

Algemeen

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Toetsing

Binnen het plangebied en de omgeving is geen sprake van activiteiten die leiden tot onevenredige hinder in de vorm van trillingen zoals bedoeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat.

Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

13 Ontplofbare oorlogsresten

Algemeen

De gemeente Peel en Maas heeft voor de gehele gemeente een risicokaart laten opstellen voor de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de bodem. Op basis van de bodembelastingkaart ligt het plangebied binnen een verdacht gebied voor wat betreft verschoten geschutmunitie en raketten.

Voorafgaand aan bodemroerende werkzaamheden, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden om te bepalen in hoeverre de bodem naoorlogs geroerd is, of om te bepalen of de voorgenomen werkzaamheden het verdachte gebied (en dus mogelijk aanwezige ontplofbare oorlogsresten) beïnvloeden en welke vervolgmaatregelen eventueel nodig zijn om het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in de bodem te minimaliseren. Deze maatregelen dienen bepaald te worden door een (CS-VROO en/of CS-OOO gecertificeerd) explosieven opsporingsbedrijf.

Toetsing

Voor het deelgebied aan het Hof is reeds een detectieonderzoek uitgevoerd8 . Onderstaand zijn de voornaamste conclusies opgenomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

In de categorie B-terreinen zijn 67 significante verstoringen geïdentificeerd. 7 Verstoringen bevinden zich dieper dan 50 cm onder het maaiveld. Geadviseerd wordt de 45 dieper gelegen verstoringen te benaderen door een opsporingsteam met ondersteuning van een graafmachine. De overige 60 verstoringen kunnen door een opsporingsteam benaderd worden.

De 363 m² welke is aangemerkt als categorie C-terrein wordt geadviseerd laagsgewijze detectie uit te voeren onder begeleiding van een opsporingsteam met ondersteuning van een graafmachine tot de verstoorde laag verwijderd is. Het onverstoorde deel dient vervolgens onderzocht te worden door een opsporingsteam middels realtime detectie en benaderen.

Conclusie

Alvorens bodemverstorende werkzaamheden worden verricht op de locatie aan het Hof, dient nader onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten plaats te vinden, in vervolg op het uitgevoerde detectieonderzoek.

Alvorens bodemverstorende werkzaamheden worden verricht op de locatie aan de Kruisstraat dient detectieonderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten plaats te vinden om een veilige werkomgeving te creëren. De uitvoering van een dergelijk onderzoek kan plaatsvinden in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen.

14 Verkeer en parkeren

Door het planvoornemen wijzigt de parkeer- en verkeerssituatie in de omgeving van de Kruisstraat en het Hof. Om inzichtelijk te krijgen hoe groot de verkeerstoename is, is voor zowel het geplande bedrijfsperceel langs de Kruisstraat als de te realiseren woning aan het Hof de verkeersgeneratie berekend. Hiervoor is gebruik gemaakt van kencijfers uit CROW-publicatie 744 (Parkeerkencijfers 2024). Conform de Nota Parkeernormen van de gemeente Peel en Maas is het uitgangspunt gehanteerd dat Peel en Maas een weinig stedelijke gemeente is, en er is getoetst aan gemiddelde kencijfers.

1 Verkeer

Uitgangspunt

Het perceel vaan de Kruisstraat waar een bedrijfsfunctie is beoogd, heeft een totale oppervlakte van 2.320 m². Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80%. Omdat het daadwerkelijke toekomstige bruto vloeroppervlak van de bedrijfsbebouwing nog niet bekend is, is de verkeersgeneratie van het planvoornemen berekend aan de hand van de totale perceelsoppervlakte en een algemeen kencijfer voor bedrijventerreinen (gemengd terrein per netto hectare).

Verkeersgeneratie nieuw bedrijfspand Kruisstraat

De verkeersgeneratie van de bestaande vrijstaande woning is berekend om de verkeerstoename ten opzichte van de huidige situatie inzichtelijk te maken. De verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag is omgerekend naar een werkdag door de verkeersgeneratie van de bedrijfsfunctie met 1,33 te vermenigvuldigen en de verkeersgeneratie van de woonfunctie met 1,11.

Afbeelding 18. Verkeersgeneratie van het te realiseren bedrijfspand

Nieuw bedrijfspand					
Categorie	Eenheid	Aantal	Kencijfer	Verkeersgeneratie weekdag	Verkeersgeneratie werkdag
Gemengd bedrijventerrein	Per netto ha	2.320 m² (0,232 ha)	158	36,7	48,8
Saldering bestaande woning					
Koop, huis, vrijstaand	Per woning	1 woning	8,2	-8,2	-9,1
Totaal				*28,5 mvt/etmaal*	*39,7 mvt/etmaal*

* Weinig stedelijk, rest bebouwde kom

Inclusief saldering van de te verwijderen woning, bedraagt de verkeersgeneratie van het plan op een gemiddelde weekdag circa 29 verkeersbewegingen per etmaal, en per gemiddelde werkdagetmaal circa 40 verkeersbewegingen. Deze verkeerstoename wikkelt af via de Kruisstraat en Hof, richting de N279.

De huidige verkeersintensiteit op de Kruisstraat (telling 2023) bedraagt 2.019 mvt/etmaal. De toename als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal merkbaar zijn op piekmomenten, maar leidt naar verwachting niet tot afwikkelingsproblemen op het omliggend wegennet.

Verkeersgeneratie nieuwe vrijstaande woning het Hof

De te salderen woning verplaatst naar een braakliggend perceel aan het Hof. Voor deze nieuwe vrijstaande woning is de verkeersgeneratie als volgt

Afbeelding 19. Verkeersgeneratie van de te realiseren vrijstaande woning

Nieuwe woning					
Categorie	Eenheid	Aantal	Kencijfer gemiddeld	Verkeersgeneratie weekdag	Verkeersgeneratie werkdag
Koop, huis, vrijstaand	Per woning	1 woning	8,2	8,2	9,1
Totaal				8,2 mvt/etmaal	9,1 mvt/etmaal

De verkeersgeneratie van de woning is met een weekdaggemiddelde van circa 8 verkeersbewegingen en circa 9 verkeersbewegingen per gemiddelde werkdag, dermate klein dat deze opgaat in het heersende verkeersbeeld van de omliggende wegen en kruispunten.

Bereikbaarheid en ontsluiting

De nieuwe woning aan het Hof is bereikbaar middels een nieuw te realiseren ontsluiting aan de straat Hof. Voor de bereikbaarheid van de wadi ten behoeve van beheer en onderhoud is een onderhoudspad van 5 meter breed voorzien.

Het aantal extra motorvoertuigbewegingen als gevolg van het beoogde bedrijfspand aan de Kruisstraat en de nieuwe woning aan Hof is dusdanig klein dat deze gelet op de bestaande verkeersintensiteiten voor het Hof, de Kruisstraat en omliggende wegen opgaan in het heersende verkeersbeeld.

Voor het beoogde bedrijfspand wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd aan de Kruisstraat.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt inpasbaar wordt geacht. Vanuit dit kader is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2 Parkeren

De toekomstige parkeeroplossingen van beide planvoornemens dienen te voldoen aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen van de gemeente Peel en Maas. Beide planvoornemens zijn gelegen in de zone ‘rest bebouwde kom’ van de kern Meijel. Het uitgangspunt van de gemeente Peel en Maas is dat een initiatief op eigen terrein voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Voor parkeren op eigen terrein van woonfuncties (opritten en garages) hanteert de gemeente berekeningsaantallen. De woning in dit planvoornemen wordt voorzien van eenenkelvoudige garagebox. Deze wordt conform deze berekeningsaantallen niet meegeteld in het parkeeraanbod.

Voor de bedrijfscategorie ‘bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief’ geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaats per 100 m^2 bvo. Voor vrijstaande koopwoningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte van beide planvoornemens wordt op eigen terrein opgevangen.

Conclusie

Met inachtname van de voorwaarden, zoals beschreven in deze paragraaf ten aanzien van het voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor het bedrijfsperceel is vanuit het aspect parkeren sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

15 Weging van het waterbelang

In het kader van de weging van het waterbelang dient te worden aangegeven hoe met water om te gaan. Hiertoe is voor de locatie aan de Kruisstraat en de locatie aan het Hof onderzoek9 uitgevoerd, waarin is

ingegaan op de beleidskaders en op de wijze waarop met water wordt omgegaan: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen weergegeven. Voor de beoogde ontwikkelingen aan het Hof en de Kruistsraat wordt geconcludeerd dat:

- beide deelgebieden nabij oppervlaktewateren liggen;
- het deelgebied Kruisstraat niet in een grondwaterbescherming, drinkwaterwingebied, boringsvrije zone ligt;
- het deelgebied Hof niet in een grondwaterbescherming en drinkwaterwingebied ligt, maar wel in een boringsvrije zone;
- er geen waterkeringen in de directe omgeving van beide deelgebieden zijn;- deelgebied Hof een GHG heeft op NAP +28,8 m op basis van peilbuisgegevens, maar dat rekening houdend met de veldmetingen de GHG mogelijk op NAP +31,2 m ligt, welke als uitgangspunt is genomen voor het ontwerp;
- deelgebied Kruisstraat een GHG heeft op NAP +31,9 m; - het grondwater voldoende laag staat voor de beoogde ontwikkeling op beide locaties om te voldoen aan de ontwateringsnorm en grondwateroverlast te voorkomen;
- geadviseerd wordt een bouwpeil van NAP + 33,4 m te hanteren voor beide deelgebieden;
- op basis van een inschatting van het gehanteerde verhard oppervlak van 377 m2 ter plaatse van het deelgebied aan het Hof een waterberging benodigd is van 18,85 m3 op eigen terrein én 18,85 m3 op openbaar terrein. In het kader van de vergunningaanvraag dient aangetoond te worden dat de beoogde inrichting van het woonperceel voorziet in voldoende waterbergingscapaciteit;
- de bestaande wadi bij deelgebied Hof op openbaar terrein voldoende ruimte biedt voor het extra bergen van 18,85 m3 ;
- op basis van het worstcase gehanteerde verhard oppervlak van 2.320 m^2 ter plaatse van het deelgebied aan de Kruisstraat een waterberging benodigd is van 116 m3 op eigen terrein én 116 m3 op openbaar terrein. In het kader van de vergunningaanvraag dient aangetoond te worden dat de beoogde inrichting van het bedrijfsperceel voorziet in voldoende waterbergingscapaciteit;
- voor deelgebied het Hof met infiltratiewaarden tussen de 1,2 en 2,2 m/d wordt gerekend;
- voor deelgebied Kruisstraat met infiltratiewaarden tussen de 1,4 en 1,9 m/d wordt gerekend;
- de leegloop van infiltratievoorzieningen nader bepaald dient te worden;
- het initiatief niet leidt tot beïnvloeding van grondwaterstanden en -stromingen in de omgeving van het plangebied en het voorgenomen gebruik geen risico's veroorzaakt op aantasting van de grondwaterkwaliteit;
- er riolering aanwezig is waarop het afvalwater kan worden aangesloten. De nieuwe woning bij deelgebied het Hof zorgt voor een toename van circa 0,72 m3/uur aan afvalwater. Naar verwachting zal het initiatief niet leiden tot capaciteitsproblemen voor de bestaande vuilwaterriolering in de omgeving van het deelgebied.
- er riolering aanwezig is waarop het afvalwater kan worden aangesloten. De nieuwe bedrijfslocatie bij deelgebied Kruisstraat zorgt voor een toename van afvalwater. De hoeveelheid hangt af van het type bedrijf en de hoeveelheid personeel. Naar verwachting zal het initiatief niet leiden tot capaciteitsproblemen voor de bestaande vuilwaterriolering in de omgeving van het deelgebied. Mocht het bedrijventerrein verder worden uitgebreid is een nieuw rioolontwerp wenselijk

Aanvullend op de conclusie worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Als ter plaatse van de infiltratievoorzieningen lokaal slecht doorlatende lagen aanwezig zijn, wordt geadviseerd om of grondverbetering toe te passen zodat de doorlatendheid wordt verhoogd of deze te doorboren zodat de leegloop van de voorziening niet belemmerd wordt.
- Voor een goede leegloop van de infiltratievoorzieningen is het goed onderhouden van de voorzieningen van belang.
- Aanbevolen wordt om kritisch te kijken naar het verhard oppervlak binnen de ontwikkeling. Het realiseren van halfverharde parkeerplaatsen (grasbeton) wordt dan ook aangeraden. Door de parkeerplaatsen te voorzien van halfverharding (grasbeton, 70% verhard) kan de bergingsopgave worden verminderd.
- Het toepassen van groene daken waar regenwater kan worden geborgen heeft meerdere positieve effecten. Het draagt bij aan het klimaat in de woningen en heeft een positief effect op de biodiversiteit

Conclusie

Vanuit het aspect water is op basis van de beschreven uitgangspunten sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het voorliggende omgevingsplan slechts een juridisch-planologisch kader biedt waarbinnen de beoogde ontwikkeling verder kan worden vormgegeven. De exacte wijze waarop wordt omgegaan met hemelwater, wordt nader uitgewerkt in het kader van de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag, waarbij dient te worden voldaan aan de genoemde eisen.

16 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een planmilieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.- (beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r.

De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en staat genoemd onder J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In deze bijlage zijn voor deze activiteit geen indicatieve drempelwaarden benoemd. Dit betekent dat het bevoegd gezag ten behoeve van de besluitvorming over wijziging van het Omgevingsplan in alle gevallen dient te bepalen of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieugevolgen en er aanleiding is tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

In de navolgende tabel zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor de voor dit plan relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in hoofdstuk 4 van deze motivering, blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg heeft.

Kenmerken van het plan	-
Omvang van het project	De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld onder J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' van bijlage V bij het Omgevingsbesluit Het betreft de ontwikkeling van een nieuwe woning aan het Hof, de juridisch-planologisch borging van de bestaande waterberging en het mogelijk maken van een bedrijfsperceel aan de Kruisstraat 20.De oppervlakte van het deel van het plangebied aan de Kruisstraat bedraagt circa 2.230 m^2. De oppervlakte van het deel van het plangebied aan het Hof bedraagt circa 3.800 m^2. De totale oppervlakte van deze deelgebieden bedraagt daarmee circa 6.030 m^2.
Cumulatie met andere projecten	Er zijn geen concrete autonome ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied bekend, die aanleiding geven tot cumulatie van milieueffecten met andere projecten. Daarmee is er voor wat betreft cumulatie met andere projecten geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

Kenmerken van het plan	-
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Er is geen sprake van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen bij de realisering van de voorgenomen activiteiten zoals hiervoor beschreven. De nieuwe woning aan het Hof en het bedrijfspand aan de Kruisstraat worden aardgasvrij gerealiseerd. Er worden (bouw)materialen gebruikt zoals staal, hout, steen en beton, maar dit betreft een eenmalig gebruik en deze materialen zijn niet bijzonder schaars. Daarmee is er voor wat betreft het gebruik van natuurlijke hulpbronnen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.
Productie afvalstoffen	Bouw- en sloopafval tijdens de aanlegfase zal door de betreffende aannemers worden afgevoerd en verwerkt. Tijdens de gebruiksfase is sprake van de productie van huishoudelijk afval, GFT, papier, plastic, restafval en overige stromingen zoals textiel. Binnen het woongebied vindt op de reguliere wijze afvalverzameling plaats. Tijdens zowel de aanleg- als de gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit. Daarmee is voor wat betreft de productie van afvalstoffen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.
Verontreiniging en hinder	De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt buiten de reguliere hinder gedurende de aanlegfase, die gebruikelijk is bij een dergelijke stedelijke ontwikkeling, geen onevenredige hinder die leidt tot aanzienlijke milieueffecten. Eén en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4 van deze motivering, waaruit valt af te leiden dat voor wat betreft de diverse (milieu)aspecten geen sprake van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling.
Risico voor ongevallen	De ontwikkeling brengt geen significante risico's voor ongevallen met zich mee. Verkeersbewegingen van, naar en binnen het plangebied kunnen op een veilige manier plaatsvinden. Er worden daarnaast binnen het plangebied geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd. Daarmee is voor wat betreft risico's voor ongevallen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

Plaats van het project	-
Bestaand grondgebruik	Het plangebied aan het Hof is in de huidige situatie onbebouwd, waarbij het westelijk deel van het plangebied aan het Hof braak ligt en ingesloten ligt tussen woningen. Het oostelijk deel grenst aan zowel de tuinen van de woningen als bedrijfspanden van bedrijventerrein ‘De Wielen’ en is ingericht als een wadi. Het plangebied aan de Kruisstraat bestaat voor het overgrote deel uit een vrijstaande woning. Een klein deel van het plangebied bestaat uit agrarische gronden, die als grasland zijn ingericht.
De relatieve rijkdom aan en de beschikbaarheid, de kwaliteit en het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen	Niet van toepassing. Er zijn geen bijzondere aardkundige waarden of andere natuurlijke hulpbronnen aanwezig.
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang	Wetlands: niet van toepassing Kustgebieden: niet van toepassing Berg- en bosgebieden: niet van toepassing Reservaten en natuurparken: niet van toepassing Habitat/richtlijngebieden: niet van toepassing Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid: niet van toepassing. Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: niet van toepassing.Op basis van het onderzoek blijkt dat in het kader van de planvorming is uitgevoerd blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt voor de omgeving. Archeologische waarden zijn in voldoende mate in beeld gebracht. Vanwege de lage archeologische verwachtingswaarde worden geen eventuele archeologische resten in het gebied verwacht (zie paragraaf 4.4.1). Het plan heeft geen significant negatieve invloed op cultuurhistorische waarden in de omgeving (zie paragraaf 4.4.2) Op basis van het uitgevoerde verkennend flora en fauna onderzoek, leidt de ontwikkeling niet tot significante negatieve effecten op beschermde soorten. Het verlies van foerageergebied voor vleermuizen en steenuil betreft geen essentieel leefgebied en voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën zijn de effecten beperkt. Wel is nader onderzoek naar mogelijke vleermuisverblijfplaatsen

Plaats van het project	-
	aan de locatie Kruisstraat noodzakelijk. Daarnaast moeten tijdens de uitvoering de zorgplicht en maatregelen voor broedvogels in acht worden genomen. Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Uit de uitgevoerde berekeningen naar de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie maximaal 0,01 mol N/ha/jaar bedraagt op het Natura 2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel. Op basis van een ecologische analyse naar de stikstofdepositie wordt geconcludeerd dat gezien de tijdelijkheid (één jaar) en beperkte omvang van de stikstofdepositie, dit niet resulteert in significante gevolgen. Ten behoeve van verkeerslawaai aan het Hof is een onderzoek uitgevoerd waarbij naar voren is gekomen dat vanuit het aspect verkeerslawaai geen belemmeringen bestaan (zie paragraaf 4.3). De akoestische effecten van de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkelingen, wordt inpasbaar geacht. Er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten op de omgeving. Ter plaatse van het bestaande woonperceel aan de Kruisstraat 20 is reeds sprake van een toegestane woonfunctie. De voorgenomen ontwikkeling aan de Kruisstraat voorziet ter plaatse niet in een nieuw bodemgevoelig(er) gebruik, maar in een functiewijziging naar een bedrijfsfunctie. Op basis hiervan wordt het niet noodzakelijk geacht om de bodemkwaliteit ter plaatse in het kader van de wijziging van het omgevingsplan in beeld te brengen. Indien ter plaatse van de bestaande agrarische functie binnen de beoogde bedrijfsfunctie bodemingrepen plaatsvinden, dient voorafgaand minimaal een vooronderzoek bodem conform NEN 5725 om te bepalen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor de beoogde ontwikkeling aan het Hof is een vooronderzoek bodem conform NEN 5740 uitgevoerd (zie paragraaf 4.5). Het vooronderzoek wijst uit dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging en asbest. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw en er worden geen noemenswaardige landschappelijke waarden aangetast. De voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot een toenemende parkeerdruk op het openbaar gebied omdat voldoende parkeerruimte gerealiseerd wordt binnen het plangebied zelf (zie paragraaf 4.14.2).

Kenmerken van het potentiële effect	-
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Niet van toepassing
Grensoverschrijdend karakter	Niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid effect	Niet van toepassing
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Niet van toepassing

Conclusie

De ontwikkeling die middels voorliggende wijziging van het omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot aanzienlijke milieueffecten. Nadere analyse in een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk.

5 Juridische planvorm

1 Algemeen

Het voorliggende omgevingsplan bestaat uit de regels, verbeelding en deze motivering. De verbeelding en regels dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

2 Geometrie

De functies voor de gronden binnen het plangebied worden opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas. De toegekende functies, aanduidingen en de bijbehorende regels vormen gezamenlijk het juridisch-planologisch kader voor de toegestane activiteiten en functies binnen het plangebied. De toegekende functies kunnen inzichtelijk worden gemaakt via de geometrie van het omgevingsplan en in samenhang met de bijbehorende regels worden geraadpleegd.

3 Regels

1 Functieregels

Hoofdstuk 1 bevat onder meer de begripsbepalingen, het toepassingsbereik, de meet- en rekenbepalingen, de aanvraagvereisten en een algemeen gebruiksverbod. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de functies en activiteiten die op de verbeelding aan de gronden zijn toegekend. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied of delen daarvan van toepassing zijn. Onderstaand worden de voor het plangebied opgenomen functies en gebiedsaanduidingen, zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels, kort toegelicht.

Agrarisch

De functie 'Agrarisch' is toegekend aan de agrarische grond rondom de woonfunctie aan het Hof. De als 'Agrarisch' aangewezen gronden hebben onder meer de volgende functies: agrarisch hobbymatig gebruik met daaraan ondergeschikt extensief dagrecreatief medegebruik, groenvoorzieningen, padenen ontsluitingsvoorzieningen. Verder zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘waterberging’ uitsluitend bedoeld voor een waterberging.

Bedrijf

De functie 'Bedrijf' is toegekend aan de agrarische grond rondom de woonfunctie aan het Hof. De als 'Bedrijf' aangewezen gronden hebben onder meer de volgende functies: bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten welke zijn opgenomen in milieucategorie 1 t/m 2 van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten', productiegebonden detailhandel, buitenstalling van ter plaatse vervaardigde of verhandelde producten, buitenopslag, horeca van categorie 1 en 2 ondergeschikt aan de functie, bepaalde evenementen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, groenvoorzieningen, paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen en boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast is opgenomen dat voldaan moet worden aan de landschappelijke inpassing die voor deze locatie nodig is. Om de uitvoering hiervan te borgen, is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen. Ook is binnen een deel van de bedrijfsfunctie opgenomen dat voorafgaand aan het bouwen en gebruiken van gebouwen ten behoeve van de bedrijfsfunctie vanuit milieuhygiënisch oogpunt aangetoond dient te zijn dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik.

specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Kruisstraat

Het gebruiken en/of het (doen) laten gebruiken van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing Kruisstraat' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing binnen 24 maanden na ingebruikname van gronden en/of gebouwen ten behoeve van de functie 'Bedrijf' is uitgevoerd en/of in stand wordt gehouden.

specifieke bouwaanduiding – bodem

Het bouwen en gebruiken van gebouwen ten behoeve van de functie 'Bedrijf' uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bodem', vanuit milieuhygiënisch oogpunt middels minimaal een vooronderzoek bodem conform NEN5725 is aangetoond dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik.

Wonen

De functie 'Wonen' is toegekend aan het woonperceel aan het Hof. De als 'Wonen' aangewezen gronden hebben onder meer de volgende functies: wonen, paardrijbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden; uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, bepaalde evenementen, mantelzorgvoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen, boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast is opgenomen dat voldaan moet worden aan de landschappelijke inpassing die voor deze locatie nodig is. Om de uitvoering hiervan te borgen, is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen.

specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Hof

Het gebruiken en/of het (doen) laten gebruiken van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing Hof' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing

binnen 24 maanden na ingebruikname van gronden en/of gebouwen ten behoeve van de functie 'Wonen' is uitgevoerd en/of in stand wordt gehouden.

milieuzone - spuitvrije zone

Voor een gebied van 50 meter rondom de woonfunctie aan Hof en de bedrijfsfunctie aan de Kruisstraat is, voor zover voor deze gronden een agrarische functie hebben, de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – spuitvrije zone’ opgenomen. Binnen de als zodanig aangeduide gronden is het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen in de open lucht, die leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies, niet toegestaan.

Voor de gronden waarvoor een spuitvrije zone is opgenomen en die niet behoren tot de ontwikkelingsgerichte deelgebieden aan de Kruisstraat en het Hof, blijven de regels uit het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas’ van toepassing. In de regels is een binnenplanse omgevingsplanactiviteit opgenomen op basis waarvan het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen wel kan worden toegestaan, mits is aangetoond dat het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies niet onevenredig wordt aangetast.

overige zone - kernrandzone

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kernrandzone' ter plaatse van het deelgebied aan het Hof zijn de gronden tevens bedoeld als buffer tussen woon- en leefkernen en het buitengebied, ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de kernen. Deze gebiedsaanduiding is opgenomen voor gronden waaraan de functies ‘Agrarisch’ en ‘Wonen’ zijn toegekend.

reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn de gronden tevens bedoeld als verwevingsgebied. Deze gebiedsaanduiding is opgenomen voor gronden waaraan de functies ‘Bedrijf’, ‘Agrarisch’ en ‘Wonen’ zijn toegekend.

milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied roerdalslenk zone 3

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied roerdalslenk zone 3' ter plaatse van het deelgebied aan het Hof zijn de gronden mede bedoeld voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water. Deze gebiedsaanduiding is opgenomen voor gronden waaraan de functies ‘Agrarisch’ en ‘Wonen’ zijn toegekend.

6 Economische uitvoerbaarheid

1 Kostenverhaal

Algemeen

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor bouwen gebruiksactiviteiten in het plangebied. Hiervoor maakt de gemeente kosten, zoals voor het wijzigen van dit omgevingsplan, voor de aanleg van openbare voorzieningen en mogelijk voor nadeelcompensatie. De gemeente is verplicht de gemaakte kosten te verhalen op een initiatiefnemer als deze nieuwe bouwactiviteiten wil uitvoeren (artikel 13.11 Omgevingswet).

Dit kostenverhaal kan privaatrechtelijk of publiekrechtelijk worden geregeld. Het privaatrechtelijk kostenverhaal heeft de voorkeur boven het publiekrechtelijk kostenverhaal. Bij privaatrechtelijk kostenverhaal sluiten de gemeente en de initiatiefnemer van de bouwactiviteit een overeenkomst. Deze overeenkomst wordt gesloten vóór dat de gemeente besluit tot wijziging van de functie van de grond.

Is het niet mogelijk om een overeenkomst te sluiten, dan past de gemeente de regeling van het publiekrechtelijk kostenverhaal toe. Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt plaats bij:
a. Het publiekrechtelijk toelaten van kostenverhaalplichtige activiteiten en
b. Er geen overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten.

Bij publiekrechtelijk kostenverhaal wordt het kostenverhaal geregeld in het omgevingsplan. De gemeente mag de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

De gemeente kan kosten verhalen op basis van kostenverhaalregels in een plan. Zolang de kostenverhaalsbijdrage door initiatiefnemer niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Er vindt geen kostenverhaal plaats bij bouw op gronden die door gemeente zijn verkocht of in erfpacht zijn uitgegeven. De kosten worden dan verrekend in de verkoopprijs van de grond of in de erfpachtcanon.

In de volgende 3 gevallen kan het bevoegd gezag afzien van kostenverhaal (artikel 8.14 Omgevingsbesluit):
- Als er minder dan 10.000 euro aan verhaalbare kosten zijn.
- Als er geen verhaalbare kosten zijn voor openbare werken (als bedoeld in A3 tot en met A9 van bijlage IV van het Omgevingsbesluit).
- Als er alleen kosten zijn voor de aansluiting op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen.

Kostenverhaal beoogde ontwikkeling

In het kader van de beoogde nieuwe woning aan het Hof is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin de benodigde afspraken over het kostenverhaal zijn vastgelegd. Hierin zijn tevens afspraken gemaakt in het kader van het 'Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen onder de Omgevingswet gemeente Peel en Maas'.

Voor het realiseren van de bedrijfsfunctie aan de Kruisstraat en het juridisch-planologisch verankeren van de bestaande wadi is de gemeente Peel en Maas zelf initiatiefnemer van de ontwikkeling. Er is daarom geen sprake van een externe initiatiefnemer waarop de door de gemeente gemaakte kosten kunnen of moeten worden verhaald.

De kosten die samenhangen met de planvorming en uitvoering van de ontwikkeling, waaronder de kosten voor onderzoeken, voorbereiding van het omgevingsplan, eventuele aanleg en aanpassing van de openbare ruimte en overige planuitvoeringskosten, komen voor rekening van de gemeente Peel en Maas.

De financiële consequenties van de ontwikkeling zijn betrokken bij de gemeentelijke besluitvorming. Voor zover aan de orde worden de kosten gedekt uit de gemeentelijke begroting, gemeentelijke grondexploitatie en/of de opbrengsten uit de toekomstige uitgifte van gronden. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is daarmee voldoende verzekerd.

2 Nadeelcompensatie

Algemeen

Nadeelcompensatie gaat over de schade die de gemeente rechtmatig veroorzaakt bij bijvoorbeeld vergunningverlening of uitvoering. De basisregeling voor nadeelcompensatie staat in titel 4.5 van de Awb. In deze titel staan grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over de toekenning van nadeelcompensatie. Omdat deze regeling niet zonder meer kan worden toegepast op besluiten uit de Omgevingswet voorziet de Omgevingswet in een regeling voor nadeelcompensatie in de afdelingen 1 en 2 van hoofdstuk 15.

Afdeling 1 van hoofdstuk 15 wijst een aantal besluiten of maatregelen aan, die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De belangrijkste zijn:
a. het (gemeentelijk) omgevingsplan;
b. een omgevingsvergunning;
c. een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en;
d. rechtstreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

In projecten van derden bedingt de gemeente via een anterieure overeenkomst of nadeelcompensatie overeenkomst, dat de initiatiefnemer van het plan uiteindelijk verantwoordelijk is voor de kosten met betrekking tot de schade/nadeelcompensatie. Op grond van de Omgevingswet zal de gemeente, naast de netto uit te keren schadevergoeding, ook de met de schadevergoeding samenhangende kosten verhalen op de initiatiefnemer. Hierbij kan gedacht worden aan de wettelijke rente, de deskundigenkosten van de aanvrager en de kosten van het bestuursorgaan bestaande uit bijvoorbeeld de ambtelijke kosten, eventuele onderzoekskosten en kosten voor de schadecommissie.

Nadeelcompensatie beoogde ontwikkeling

Voor de ontwikkeling van de nieuwe woning aan het Hof is tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin ook afspraken zijn vastgelegd over nadeelcompensatie. Voor het realiseren van de bedrijfsfunctie aan de Kruisstraat en het juridisch-planologisch verankeren van de bestaande wadi is de gemeente Peel en Maas initiatiefnemer. Eventuele verzoeken om nadeelcompensatie die voortvloeien uit de vaststelling van het omgevingsplan worden behandeld overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke regeling.

7 Participatie

1 Participatietraject

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het wijzigen/afwijken van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Een verslag hiervan is als bijlage bij deze motivering opgenomen.

2 Vooroverleg

n art. 2.2 van de Omgevingswet is een algemene verplichting opgenomen dat een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden op grond van deze wet rekening houdt met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en deze zo nodig afstemt met deze andere bestuursorganen. In het kader van de beoogde wijziging van het omgevingsplan, is het concept ontwerp wijziging omgevingsplan voorgelegd aan diverse instanties, waaronder de provincie Limburg en Waterschap Limburg.

8 Procedure

1 Procedure

De gemeente heeft bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan met de regels voor activiteiten voor de leefomgeving. Om dit 'omgevingsplan van rechtswege' te wijzigen, volgt de gemeente een vaste juridische procedure. De procedurebepalingen staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht. De van toepassing zijnde openbare voorbereidingsprocedure staat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het voorliggende initiatief wordt geregeld door middel van een wijziging van het omgevingsplan. De procedure is in te delen in twee procedurestappen:

Ontwerpfase: De gemeente geeft kennis van het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerp-wijzigingsbesluit integraal in het digitale gemeenteblad (artikel 10.3c, Ob) en legt het ontwerp-wijzigingsbesluit en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb). Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsbesluit kan eenieder een zienswijzen inbrengen. Als er tijdens de termijn van 6 weken geen zienswijzen op het ontwerp-wijzigingsbesluit zijn gekomen, dan doet de gemeente hiervan zo spoedig mogelijk mededeling in het elektronische gemeenteblad en neemt de gemeente het besluit binnen 4 weken nadat de termijn voor zienswijzen is verstreken (artikel 3:18, lid 4, Awb).

Vaststelling: De gemeenteraad stelt vervolgens het besluit tot wijziging van het omgevingsplan vast. De gemeente maakt het besluit bekend door het te publiceren in het elektronische gemeenteblad. Tegen het besluit tot het wijzigen van een omgevingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen. Zie artikel 16.78, eerste lid, Omgevingswet.