

# Bestemmingsplan 'Dorpsstraat 9-11 te Meijel'

Gemeente Peel en Maas





# Bestemmingsplan 'Dorpsstraat 9-11 te Meijel'

Gemeente Peel en Maas

|                               |                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IMRO-idn:                     | NL.IMRO.1894.BPL0018-VG01                                                                                                                                                        |
| Rapportnummer BRO:            | 211x04148                                                                                                                                                                        |
| Datum:                        | 30 juli 2010                                                                                                                                                                     |
| Contactpersoon opdrachtgever: |                                                                                                                                                                                  |
| Projectteam BRO:              | Dhr. P. Maessen en dhr. M.S. Zonnenberg                                                                                                                                          |
| Trefwoorden:                  | Bestemmingsplan, Dorpsstraat, Meijel, gemeente Peel en Maas, commerciële ruimtes, appartementen                                                                                  |
| Bron foto kaft:               | Hollandse Hoogte 8                                                                                                                                                               |
| Beknopte inhoud:              | Bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van commerciële ruimtes op de begane grond en appartementen op de verdiepingen aan de Dorpsstraat 9-11 te Meijel, gemeente Peel en Maas. |

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



|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                     | <b>3</b>  |
| <b>2. BELEIDSKADER</b>                                  | <b>5</b>  |
| 2.1 Rijksbeleid                                         | 5         |
| 2.1.1 Nota Ruimte                                       | 5         |
| 2.2 Provinciaal beleid                                  | 6         |
| 2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)  | 6         |
| 2.3 Regionaal beleid                                    | 9         |
| 2.3.1 Regionale woonvisie Regio Venlo                   | 9         |
| 2.4 Gemeentelijk beleid                                 | 12        |
| 2.4.1 Woonvisie Peel en Maas                            | 12        |
| 2.4.2 Structuurvisie Meijel [2006]                      | 15        |
| 2.4.3 Toekomstvisie Meijel 2020 'Prachtdorp in de Peel' | 17        |
| 2.4.4 Bestemmingsplan 'Kern Meijel'                     | 18        |
| 2.3 Afweging beleidskader                               | 19        |
| <b>3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING</b>               | <b>21</b> |
| 3.1 Beschrijving plangebied                             | 21        |
| 3.2 Beschrijving project                                | 23        |
| 3.3 Duurzaamheid                                        | 27        |
| 3.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten           | 27        |
| <b>4. ONDERZOEK</b>                                     | <b>29</b> |
| 4.1 Milieuaspecten                                      | 29        |
| 4.1.1 Geluid                                            | 29        |
| 4.1.2 Bodem                                             | 29        |
| 4.1.3 Luchtkwaliteit                                    | 31        |
| 4.1.4 Milieuzonering                                    | 32        |
| 4.1.5 Externe veiligheid                                | 33        |
| 4.2 Natuur en landschap                                 | 35        |
| 4.3 Flora en fauna                                      | 35        |
| 4.4 Waterhuishouding                                    | 37        |
| 4.5 Verkeerskundige aspecten                            | 40        |
| 4.6 Leidingen en infrastructuur                         | 41        |
| 4.7 Archeologie                                         | 41        |
| 4.8 Beschermde en beeldbepalende panden                 | 42        |

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| 4.9 Economische uitvoerbaarheid           | 43        |
| <b>5. AFWEGING BELANGEN</b>               | <b>45</b> |
| <b>6. PLANSTUKKEN</b>                     | <b>47</b> |
| 6.1 Planstukken                           | 47        |
| 6.2 Toelichting op de analoge verbeelding | 47        |
| 6.3 Toelichting op de regels              | 47        |
| 6.3.1 Inleidende regels                   | 48        |
| 6.3.2 Bestemmingsplansregels              | 48        |
| 6.3.3 Algemene regels                     | 49        |
| 6.3.4 Overgangs- en slotregels            | 49        |
| <b>7. INSPRAAK EN OVERLEG</b>             | <b>51</b> |
| <b>8. PROCEDURE</b>                       | <b>53</b> |

#### **Bijlagen**

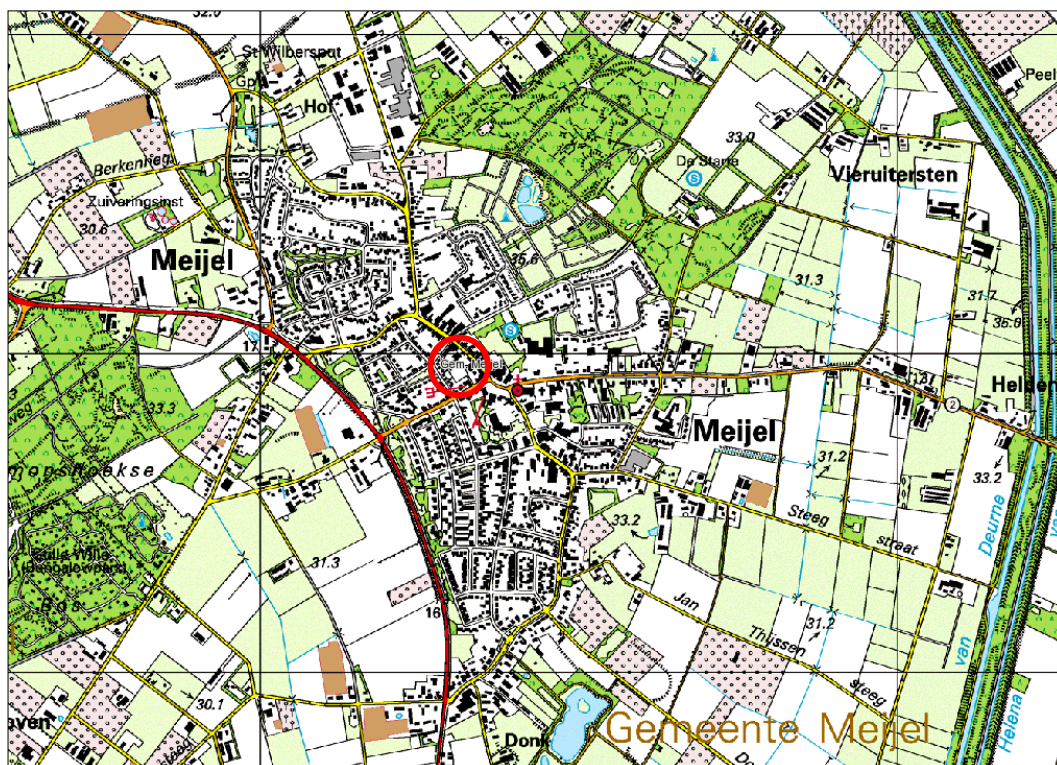
- I.V.N. Meijel, Flora en fauna inventarisatie.
- Programma's van eisen

#### **Separate bijlagen**

- ADC Archeoprojecten, *Meijel, Dorpsstraat 9-11, PvE nr. 10-002*, april 2010.
- ARC, *Een verkennend archeologisch en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Dorpsstraat te Meijel (L)*, ARC-rapporten 2009-252, 16 december 2009;
- Econsultancy, *Archeologisch bureauonderzoek Dorpsstraat 9-11 te Meijel, gemeente Meijel*, 2 december 2009;
- Lyons Business Support, *Verkennd en aanvullend bodemonderzoek locatie Dorpsstraat 11 te Meijel*, 28-09-06.

# 1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van nieuwbouw in de gemeente Peel en Maas, ter plaatse van de Dorpsstraat 9-11 te Meijel. De nieuwbouw bestaat uit vijf commerciële ruimtes op de begane grond, drie appartementen op de eerste verdieping en twee appartementen op de tweede verdieping. Binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van het initiatief niet mogelijk.



Afbeelding 1. Topografische kaart met globale aanduiding plangebied.

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kern Meijel', dat is vastgesteld door gemeenteraad van de voormalige gemeente Meijel d.d. 4 april 2005 en grotendeels is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 26 juli 2005. Volgens dit bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling ter plaatse niet direct mogelijk.

Om de realisatie van het initiatief ter plaatse mogelijk te maken, dient de geldende bestemming ter plaatse gewijzigd te worden. In voorliggend bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit

een verbeelding voor de locatie en bijbehorende regels. Deze toelichting, waarin onder andere een verantwoording van de inpasbaarheid van de commerciële ruimtes en appartementen wordt gegeven, vergezelt het plan.

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de onderhavige bestemmingswijziging. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige situatie beschreven en komt in dit hoofdstuk tevens de toekomstige ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 wordt een korte afweging van de belangen beschreven en in hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op overleg en inspraak en is in hoofdstuk 8 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

## 2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4). Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Het provinciaal beleid wordt onder andere behandeld met behulp van het Provinciaal Omgevingsplan. Voor het regionaal beleid wordt ingegaan op de Woonvisie Regio Venlo e.o. 2006-2009. Het gemeentelijk beleid tot slot wordt onder andere besproken middels het geldende bestemmingsplan.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Nota Ruimte

Het voorliggende initiatief is getoetst aan de beleidslijnen, zoals deze verwoord staan in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota is d.d. 27 februari 2006 in werking getreden.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Het onderhavige project past binnen het rijksbeleid en het daarin nagestreefde bundelingsprincipe. Er is sprake van nieuwbouw, bestaande uit commerciële ruimtes en appartementen, binnen bestaand bebouwd gebied. Hiermee wordt bestaande ruimte binnen het stedelijke gebied zo goed mogelijk benut wordt. Tevens is sprake van geconcentreerd bouwen en meervoudig ruimtegebruik, aangezien er appartement op de verdiepingen boven de commerciële ruimtes gerealiseerd worden.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. In 2008 is het POL2006 op onderdelen geactualiseerd.

POL2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid. POL2006 is vorm gegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de Wet ruimtelijke ordening.

#### *Wonen*

De provincie wil investeren in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en bijdragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. Voor Limburg wordt zowel een kwantitatieve als kwalitatieve opgave gezien. Hieraan moet worden voldaan op het niveau van de woningmarkten (via regionale woonvisies). Speerpunten hierin zijn herstructurering, een goede inpassing van nieuwe woningbouwlocaties, variatie in woonmilieus, op doelgroepen gerichte nieuwbouwdifferentiatie en duurzaam bouwen.

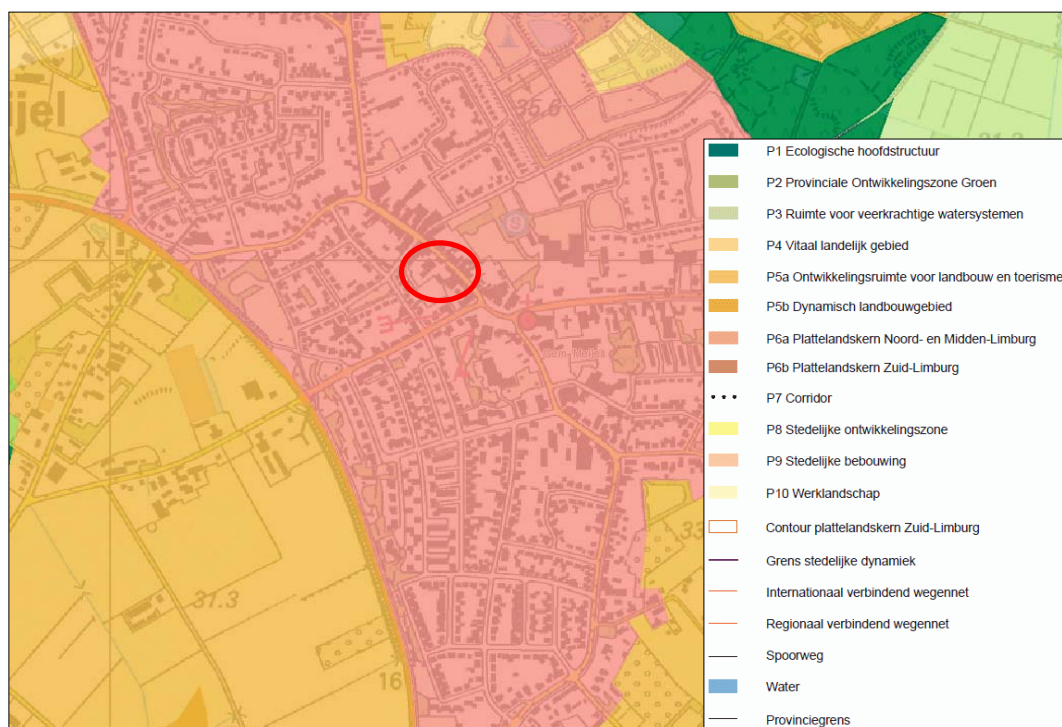
Herstructurering van de bestaande voorraad wordt steeds belangrijker. Nieuwe woningbouwlocaties moeten passen in de regionale behoefte aan woonmilieus. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding. Nieuwe locaties moeten goed aanhaken op bestaande wegen en zo mogelijk het openbaar vervoer. De situering van nieuwe woningen moet passen binnen het bundelings- en contourenbeleid.

De provincie is van mening dat in Limburg meer variatie in woonmilieus moet worden aangeboden. Bijvoorbeeld in de vorm van bijzondere binnenstedelijke woonmilieus, intensief gemengde woon- en werkgebieden op kleine schaal, wooncomplexen met een hoog servicegehalte en luxe voorstedelijke woonmilieus.

#### *Perspectieven*

Blijkens de perspectievenkaart van het POL2006 behoort de projectlocatie tot perspectief 6 'Plattelandskern Noord- en Midden Limburg'. Binnen de als zodanig aangewezen gebieden wordt ernaar gestreefd om de vitaliteit van deze dorpen en stadjes te behouden. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. Tevens wordt ruimte geboden aan de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Rondom elke plattelandskern is sprake van een (verbale) contour.

Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn. Groot-schalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis.



Afbeelding 2. Uitsnede perspectieven-kaart POL2006 (actualisatie 2010)

### *Afweging provinciaal beleid*

De realisatie van de commerciële ruimtes en de appartementen vindt plaats binnen de bestaande kern Meijel. Met de realisatie van de commerciële ruimtes wordt bijgedragen aan de instandhouding van het voorzieningenniveau van de kern Meijel, geheel in lijn met het door de provincie Limburg in het POL2006 verwoorde beleid voor plattelandskernen.

Daarnaast past ook de realisatie van de appartementen binnen het beleid voor plattelandskernen. Er is namelijk sprake van herstructurering binnen de bestaande kern, waarbij middels meervoudig ruimtegebruik optimaal gebruik wordt gemaakt van de aanwezige ruimte binnen de kern Meijel.

### **2.2.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en Limburgs Kwaliteitsmenu**

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Op 12 januari 2010 is daarnaast door Gedeputeerde Staten de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

### *POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering*

De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- provinciale belangen en rol m.b.t. verstedelijking (wonen, werken, infrastructuur, voorzieningen, landbouw, toerisme);
- actualisatie van teksten (op provinciale belangen) per POL-perspectief en POL-beleidsregio (Parkstad, Maasdal, Nationaal Landschap e.d.);
- nieuwbouwprojecten (wonen en werken) in en bij steden/stadsregio's alleen in samenhang met herstructurering van het bestaand stedelijke gebied;
- afgebakende speelruimte voor woningbouw als onderdeel van integrale gebiedsontwikkelingen in Noord en Midden Limburg, binnen randvoorwaarden van ondermeer de regionale woningbouwprogramma's;
- Apart kwaliteitsmenu voor uitleggebieden bij plattelandskernen in Noord en Midden Limburg.

Gezien de demografische ontwikkelingen, wordt er in de POL-aanvulling een uitdrukkelijk onderscheid gemaakt tussen Noord- en Midden-Limburg en Zuid-Limburg. Voor Zuid-Limburg dient te worden gewerkt aan een netto afname van de totale hoeveelheid woningen tussen 2010 en 2030 met circa 10.000 – 15.000. Voor wat betreft de woningvoorraadontwikkeling wordt voor Noord- en Midden-Limburg ingezet op het programmatisch laten doorgroeien van de woningvoorraad met ca. 12.000 tot 16.000 woningen in de periode 2010 – 2030. Hierbij dient in toenemende mate aandacht te worden gevestigd op het 'transformeren' van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstige gewenste kwaliteiten en samenstelling.

In tegenstelling tot in Zuid-Limburg is er voor Noord- en Midden-Limburg nog ruimte voor ontwikkelingen in en aansluitend aan de plattelandskernen en in de stadsregio's. Op de kaart perspectieven is de kern Meijel en derhalve ook het plangebied, gelegen binnen perspectief 6a 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg'. Ontwikkelingen als woningen en commerciële voorzieningen dienen bij uitstek binnen dergelijke gebieden plaats te vinden.

### *Limburgs Kwaliteitsmenu*

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. De beleidsregel LKM regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Het LKM vormt geen nieuw ruimtelijk beleid maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL2006 en de POL aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Via het LKM wordt dan ook geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour.

Het projectgebied is gelegen in perspectief 6a, binnen de plattelandskern Meijel. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing is voor onderhavig initiatief.

## 2.3 Regionaal beleid

### 2.3.1 Regionale woonvisie Regio Venlo

De huidige woonvisie voor de regio Venlo 2006-2009 is afgelopen. Om richting te geven aan lokaal overstijgend woonbeleid wil de regio Venlo (de gemeenten Beesel, Peel en Maas en Venlo) deze woonvisie tijdig actualiseren tot een toekomstbestendige woonvisie met een horizon tot 2020 en een uitvoeringsgerichtheid voor de periode 2010-2014 (5 jaar).

Door het gezamenlijk vaststellen van een actueel beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen op de regionale woningmarkt en de (toekomstige) vraagstukken en opgaven die zich hierbij aandienen, kan de regio hierop sturen. Daarnaast moet de regionale visie de mogelijkheid bieden om gemeentelijk woonbeleid, inclusief hieruit voortvloeiende bouwprogramma's, op elkaar af te stemmen.



#### *Vraagstelling en beoogd eindresultaat*

Actualiseer de regionale visie op het wonen, met daarin in ieder geval de volgende componenten:

- Bepaal de woningbehoefte - onderscheiden naar drie gemeenten - in kwantitatieve en kwalitatieve zin, voor de periode 2010-2014, met een doorkijk naar 2020.
- Actualiseer de regionale visie op het wonen, inclusief ambities en een daarmee samenhangende meerwaarde voor het wonen in de regio.
- Vertaal de visie door middel van regionale afstemming in woningbouw- en veranderprogramma's in kwantitatieve en kwalitatieve zin, inclusief bandbreedtes.
- Koppel een uitvoeringsprogramma aan de woningbouw- en veranderprogramma's, inclusief zicht op het in te zetten afstemmingsinstrumentarium.

#### *Proces*

Begin 2010 heeft de projectgroep een start gemaakt met de regionale woonvisie. Tijdens de analysefase is er een analyse gemaakt van de regionale woningmarktsituatie. Afgeleid van bestaande data (zie kader), is het huidige en toekomstige woning-

aanbod en de verwachte vraag naar woningen en woonmilieus binnen de regiogemeenten in beeld gebracht.

| Proces Regionale Woonvisie |                     |                                                                                          |
|----------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fase                       | Periode             | Overleg                                                                                  |
| 1. Start<br>1              |                     | januari 2010 - Projectgroep                                                              |
| 2. Analysefase<br>1        | februari-maart 2010 | - Projectgroep                                                                           |
| 3. Visiefase<br>1          | april – mei 2010    | - Wethouders<br>- Corporaties<br>- Zeepkistavond<br>- Raadsconferentie<br>- Projectgroep |
| 4. Planfase<br>1           | juni-juli 2010      | - Projectgroep<br>- Corporaties<br>- Wethouders<br>- Projectgroep                        |
| 5. Besluitvorming          | > zomer 2010        | - Inspraak                                                                               |

#### Beschikbare documenten:

- E'til Prognose 2008-2040
- Woonwensenonderzoek, 2008
- Woningmarktonderzoek, 2006
- Woonmilieuanalyse, 2007
- Lokaal onderzoek (Beesel, Peel en Maas, Meijel)
- Pendelonderzoek Gemeente Venlo, 2009
- Woonmonitor Provincie
- Woningbouwprogramma's regiogemeenten
- Regionale woonvisie Venlo e.o. 2006

Tijdens de visiefase in april-mei zijn tijdens verschillende overleggen en een Zeepkistavond, analyseresultaten getoetst bij bestuurders, woningcorporaties en een brede vertegenwoordiging van professionals en belangengroepen.

De resultaten van die overleggronden zijn in de planfase (juni-juli) verder uitgewerkt in een concept Woonvisie. De visie is omgezet in concrete regionale en gemeentelijke woningbouwprogramma's en –kaders. De Regionale Woonvisie wordt kort na de zomer 2010 afgerond, het concept is dan klaar voor de besluitvorming. In het kader wordt het proces nog eens samengevat.

#### Woonopgaven

*Werken aan één complete woonregio*

Diversiteit aan woonmilieus

- Elkaar aanvullen, niet elkaar beconcurreren
- Nu geen onderlinge afstemming over realisatie en samenhang woonmilieus
- Onderkennen van zwakke woonmilieus (naoorlogse wijken) hier ligt een opgave: renovatie, transformatie, verdunning en/of herstructurering

### *Kwaliteitsslagen maken in bestaande voorraad*

#### Demografische ontwikkeling

- Stagnatie in bevolkings- en huishoudensgroei en vergrijzing (afbeelding)
- Woningvoorraad afstemmen op veranderende huishoudensamenstelling

#### Verduurzaming van het wonen (transformatieopgave)

- Energie en duurzaamheid: ontwikkeling en opgave schetsen
- Maatschappelijk: levensloopbestendig (ver)bouwen, flankerend beleid / woon-service

### *Nieuwbouw die iets toevoegt!*

#### Aandacht voor huisvesting verschillende doelgroepen

- Senioren en zorgvragers: goede faciliteiten i.c.m. zelfredzaamheid (netwerken)
- Starters en studenten: vasthouden, ruimte bieden, in stad en platteland
- Doorstromers en instromers (pendelaars): kwaliteitsvraag faciliteren
- Arbeidsmigranten: seizoen- en permanent deugdelijk huisvesten
- Nichemarkten

#### Duurzame nieuwbouw

- Energie en duurzaamheid: ontwikkeling en opgave schetsen
- Maatschappelijk: levensloopbestendig (ver)bouwen, flankerend beleid / woon-service

### *Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt*

#### Wat de woonconsument wil...

- Ruimte voor invulling woonwensen, consument staat centraal
- Particulier initiatief, vernieuwende woonconcepten

#### Prioritering van de regionale planvoorraad

- Planvoorraad sluit niet aan bij autonome behoefte en woonwensen (afbeelding)
- Waar wil je als regio op sturen?
- Overleg en afstemming tussen partners/actoren binnen de regio

### *Kwalitatief sturen in de planvoorraad*

#### Kwalitatieve sturing vanuit kaders

- Ruimtelijk, structuurvisies voor zover beschikbaar
- Marktbehoefte
- Woning- en omgevingskwaliteiten
- Consumentgerichtheid van het aanbod

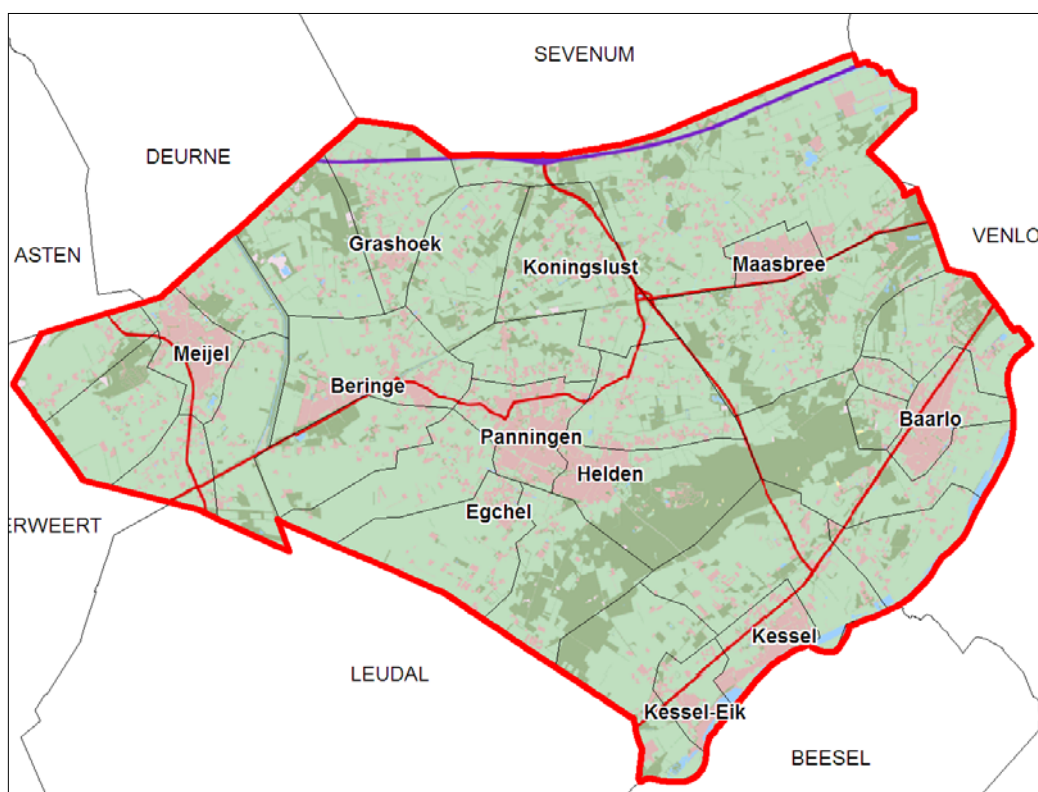
## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Woonvisie Peel en Maas

#### *Van vier naar één woningmarkt*

Vanaf 1 januari 2010 vormen de voormalige gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel de gemeente Peel en Maas. Dit betekent verandering van perspectief; van een blik op de afzonderlijke 'woningmarkten' naar een gezamenlijk beeld, waarbij mogelijk prioriteiten en opgaven veranderen.

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt was het gewenst om in een vroegtijdig stadium zicht te krijgen op de woningmarktsamenstelling en de voornaamste opgaven van de nieuwe gemeente. Vandaar dat al vóór de fusie een marktanalyse is opgesteld van de woningmarkt binnen de fusiegemeente Peel en Maas. Deze analyse, die inmiddels is afgerond, wordt als basis gebruikt voor de verdere uitwerking van het woonbeleid van Peel en Maas in een nieuwe woonvisie, die nu in voorbereiding is en eind 2010 ter vaststelling aan de raad van de gemeente Peel en Maas zal worden aangeboden.



Afbeelding 3. Gemeente Peel en Maas (bron: Compaaenen 2009)

#### *Vertaling van bestaande bouwstenen*

Naast de fusie, liggen er nog enkele aanleidingen ten grondslag aan de uitgevoerde woningmarktanalyse. Zo kent de gemeente Peel en Maas verschillende bouwstenen

(denk aan de regionale woon-milieu-studie en het regionale woningmarktonderzoek) die de moeite waard zijn om nader te interpreteren. De gemeente Peel en Maas vindt het belangrijk deze bouwstenen en eventuele andere stukken te beoordelen op hun relevantie en impact voor de nieuwe fusiegemeente. De intentie was een scherpe foto te schieten van de woonvraagstukken waarop de nieuwe gemeente een antwoord diende te formuleren en hiervoor een stevige aanzet te doen. Lokaal bestaan er ook nota's, zoals de Woonvisies van de voormalige gemeenten Maasbree (2006) en Helden (2005). Daarnaast liggen er documenten, zoals prestatieafspraken tussen gemeenten en Wonen Helden, het convenant Leven in het Dorp, diverse presentaties en discussie-notities.

In de uitgevoerde woningmarktanalyse wordt het wonen in brede zin vanuit de bril van de gemeente Peel en Maas aangevlogen, met de mogelijkheid om inspanningen en ambities op het vlak van wonen onderling af te stemmen.

#### *Vraagstelling en beoogde resultaten*

Peel en Maas stelde zich de volgende doelen aan deze woningmarktanalyse, die een perspectief schetsen op de woningmarkt en het wonen in de nieuwe gemeente:

1. Geef op basis van beschikbare analyses en bouwstenen inzicht in woonvraagstukken van de nieuwe gemeente Peel en Maas.
2. Toets de woonvraagstukken aan de hoofdlijnen van de beschikbare lokale woonvisies en overige strategische nota's en geef aan op welke punten het beleid geconsolideerd kan worden en op welke punten heroverweging moet plaatsvinden.
3. Toets de bouw- en veranderambities aan de woonvraagstukken en beschikbare onderzoeken en maak - zo mogelijk per kern - duidelijk welke fricties en oplossings-richtingen er bestaan.
4. Creëer kwaliteitscriteria in relatie tot de woning en de woonomgeving die kunnen worden in gezet voor nadere prioritering en sturing in de plancapaciteit.
5. Doe een voorstel voor afstemming in de woningbouw- en veranderambities voor de periode 2010-2019 en de eventuele behoefte aan (her)programmering voor de gehele gemeente Peel en Maas.

Onderhavige aandachtspunten worden nader uitgewerkt in de woonvisie Peel en Maas in voorbereiding.

#### *Inzet voor regionaal beleid bepalen*

De resultaten geven de stand van zaken vanuit het perspectief van de nieuwe gemeente en zoomen in op de inzet in nieuw- en verbouw. Dit vanuit het oogpunt dat Peel en Maas haar inzet in regionaal verband kan scherp stellen. De regio Venlo, bestaande uit de gemeenten Venlo, Peel en Maas en Beesel, is namelijk ook doende met het proces tot vaststelling van een nieuwe woonvisie. Het proces voor de regionale woonvisie loopt gelijk op met de vaststelling van de lokale woonvisie Peel en Maas. De gemeente Peel en Maas stelt het op prijs als in die visie eenduidig kan worden gecommuniceerd wat de ambities en inzet van Peel en Maas zullen zijn.

### *Opmaat voor beleid*

De eindresultaten vormen samen een opmaat voor beleid voor de gemeente Peel en Maas. Je zou het een zeer gedegen richtinggevende startnotitie kunnen noemen. We gaan er van uit dat het resultaat zondermeer opgenomen kan worden in een eventueel vervolg: de totstandkoming van de Woonvisie Peel en Maas die eind 2010 door de nieuwe raad zal worden vast-gesteld.

### *Status van de uitgevoerde woningmarktanalyse.*

Vanwege de aanloop naar de fusiegemeente, die per 1 januari 2010 zijn beslag heeft gekregen, is gekozen voor een enigszins introvert traject. Niettemin heeft overleg plaats-gevonden met de corporaties Wonen Helden, Woningstichting Kessel en Antares Woonservice. Het resultaat betreft niet voor niets een opmaat voor beleid, zonder nu te pretenderen dat met de rapportage van de woningmarktanalyse, de komende jaren er geen beleidsruimte meer bestaat. De gemeente Peel en Maas heeft ambtelijk en bestuurlijk met deze rapportage een stuk in handen, waarmee lokaal en regionaal geschakeld kan worden. Bij een nadere concretisering en uitwerking van beleid door middel van de vaststelling van de woonvisie peel en Maas wordt een meer naar buiten gericht proces gevolgd. Daarin kunnen belanghebbende partijen en consumenten(organisaties) meedenken en –praten over het te volgen woonbeleid en daaruit voortvloeiende maatregelen. Uitvoerende partijen moeten immers in grote mate garant staan voor de uitvoering van beleid en woon-consumentenorganisaties moeten vertrouwen hebben in de visie en de bijbehorende maatregelen. De rol van de consument en de wijze waarop aanbiedende partijen en de gemeente hiermee communiceren vraagt om toenemende aandacht binnen de omslag van een aanbod- naar een vragersmarkt.

### **Woningbouwkader Meijel**

#### *Vertaling naar enkele doelgroepen*

Voor het dorp Meijel is, gezien de trend van de afgelopen jaren nog instroom vanuit Brabant te verwachten, daarmee is in het woningbouwkader rekening gehouden. De uitgevoerde woningmarktanalyse komt tot de volgende uitgangspunten voor de verdeling van de 295 nieuw te bouwen woningen in Meijel voor de komende 10 jaar:

- 10% van de nieuwbouw is bestemd voor starters (30 woningen);
- 30% voor doorstromers (90 woningen);
- 40% voor senioren en zorgvragers (115 woningen);
- 20% voor instromers (60 woningen).

Voor alle duidelijkheid: dit kader geldt voor het bouwprogramma in Meijel in totaliteit en niet individueel per locatie of plan. Genoemde uitgangspunten vormen de input voor de woningbehoefte van Meijel in de nog vast te stellen nieuwe woonvisie Peel en Maas.

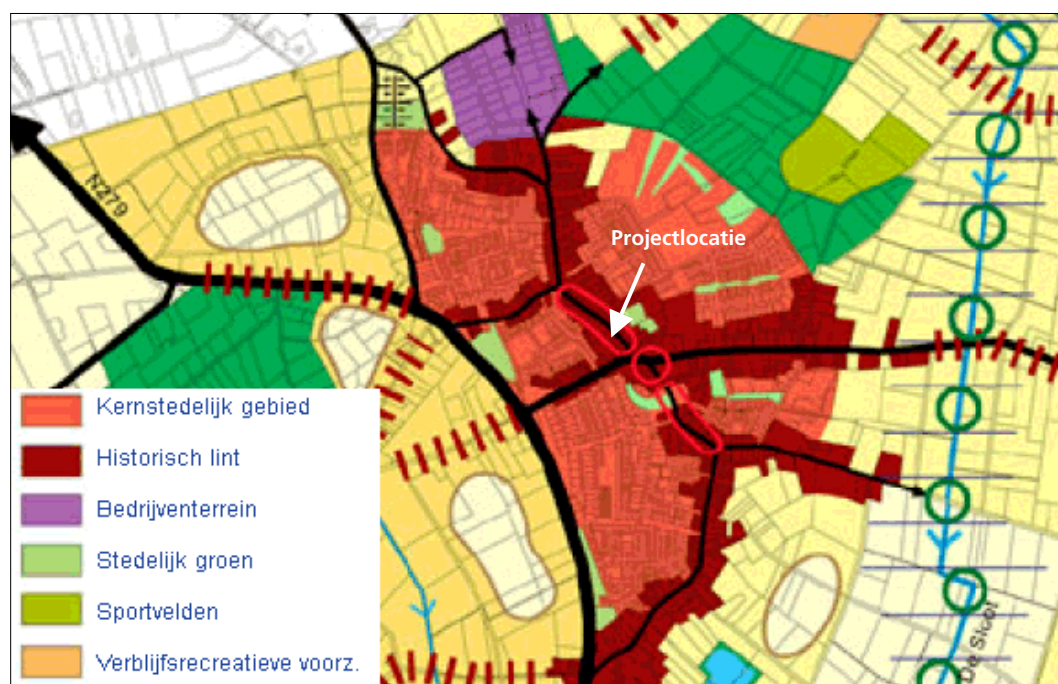
Om het woningbouwkader in kwalitatieve zin nog verder aan te scherpen, wordt gebruikt gemaakt van woningtypenvoorkeur, voorkeur voor huren of kopen en de gewenste prijs-stelling. Dit vanuit de visie dat de gemeente meer keus wil verschaffen in de huisvestingsmogelijkheden van de verschillende doelgroepen.

Bij de vertaling van de woonvoorkeuren wordt ook rekening gehouden met doorstroom-effecten. Dat wil zeggen dat niet alleen naar de vraagzijde is gekeken bij het opstellen van het kader, maar nadrukkelijk ook naar de fricties die op de woningmarkt kunnen ontstaan op het moment dat die woningmarkt, wellicht meer dan nu het geval is, in beweging komt.

In het onderhavige geval gaat het om de bouw van 5 appartementen, waaraan volgens voormeld schema behoefte bestaat in Meijel. Genoemde bouwplannen zijn ook als zodanig opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning voor 2010 tot en met 2019.

#### 2.4.2 Structuurvisie Meijel [2006]

In de Structuurvisie Meijel, welke door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Meijel<sup>1</sup> is vastgesteld op 10 april 2006, wordt een integrale visie gegeven op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de voormalige gemeente Meijel voor de periode tot circa 2020.



Afbeelding 4. Uitsnede kaart Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld.

### *Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld*

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

De strategie voor de Kern Meijel is gericht op het vervullen van een bovenlokale rol op het terrein van wonen, waarbij voor het centrum de versterking van de ruimtelijke samenhang een belangrijk doel is. Door centrumvoorzieningen in sterke mate te concentreren is het mogelijk meer samenhang tot stand te brengen.

### *Ruimtelijk model*

In het ruimtelijke model van de structuurvisie wordt aangegeven welke stappen de gemeente Meijel tot 2015 gaat zetten op het speelveld van het DRS. Voor wat betreft woningbouw wordt een minimale reguliere kwantitatieve woningbouwopgave voorzien van 20 woningen per jaar, in ieder geval voor de opvang van de eigen woningbehoefte. Daarnaast is de ambitie om, gezien de potentie van Meijel als aantrekkelijke woongemeente, circa 10 extra woningen per jaar te realiseren voor specifieke doelgroepen als 'vitale ouderen' en forenzen.

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

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

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

---

<sup>1</sup> Daar waar in de beleidsparagrafen wordt gesproken over gemeente Meijel, wordt vanzelfsprekend de voormalige gemeente Meijel bedoeld, welke per 01-01-2010 is opgegaan in de nieuwe gemeente Peel en Maas. In de beleidsstukken zelf wordt echter nog gesproken over gemeente Meijel.

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

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

De realisatie van de commerciële ruimtes op de begane grond van de voorgenomen nieuwbouw, in combinatie met de appartementen op de verdiepingen, past binnen het in de structuurvisie geschetste beleid. Er is in de structuurvisie ruimte voor kleinschalige woningbouwinitiatieven en er wordt uitdrukkelijk gestreefd naar het in stand houden van de detailhandelsfunctie van de Dorpsstraat in het bijzonder en het voorzieningenniveau van de kern Meijel als geheel. Met de ontwikkeling van de commerciële ruimtes wordt hieraan bijgedragen.

#### **2.4.3 Toekomstvisie Meijel 2020 'Prachtdorp in de Peel'**

De Toekomstvisie Meijel 2020 is ambtelijk opgesteld en bestuurlijk in 2008 door het college van de voormalige gemeente Meijel vastgesteld ter bespreking met raad en bevolking. In de toekomstvisie wordt ingegaan op de identiteit en de belangrijkste pijlers van Meijel van nu en in de toekomst.

Een belangrijk aandachtspunt is de toekomstvisie is 'leefbaarheid'. Hieronder wordt onder andere verstaan het beschikken over een adequaat winkelveorzieningenniveau voor de inwoners en verblijfsgasten. Hierbij zal de nadruk komen te liggen op het kunnen kopen van de dagelijkse producten in Meijel.

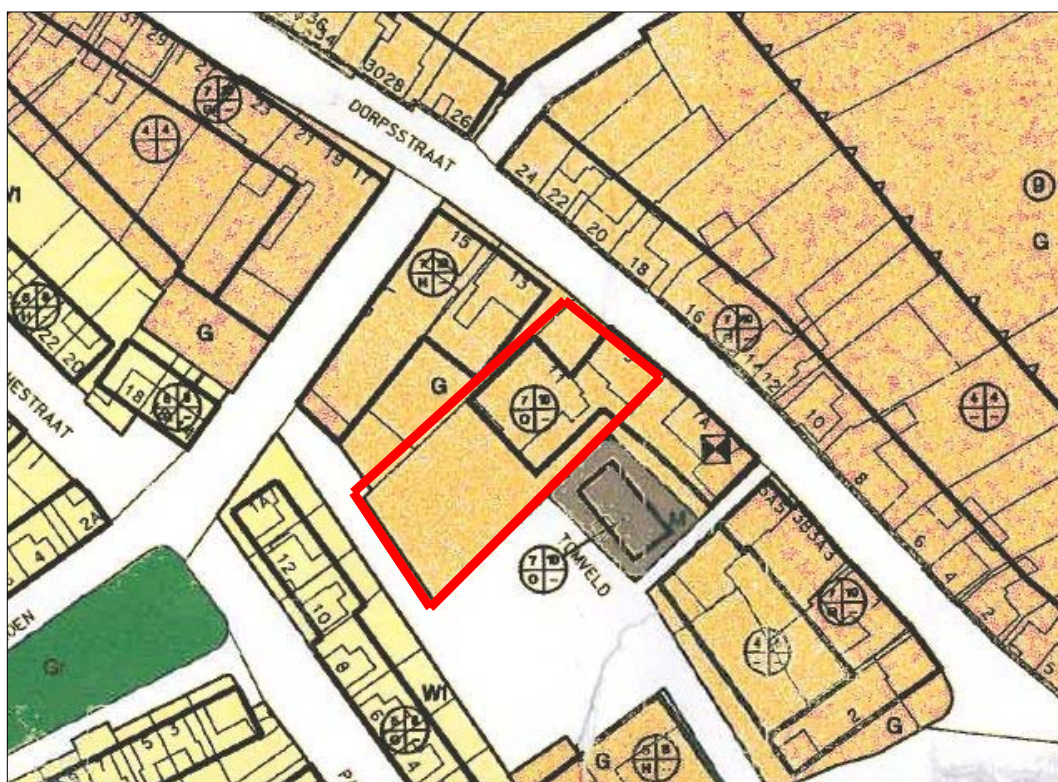
Op het gebied van wonen kiest Meijel voor een groeiend bouwvolume, waarbij diverse doelgroepen tot hun recht komen. Prioriteit voor zowel de starter, de senior en de nieuwe inwoner is hierbij het uitgangspunt. Deze combinatie biedt Meijel mogelijkheden om ervoor te zorgen dat een belangrijke basis voor Meijel behouden blijft. De opgroeiende jongeren moeten namelijk de kans krijgen om in hun dorp te blijven wonen. Duurzaamheid is een belangrijk aandachtspunt bij het toekomstige wonen in Meijel.

Al met al past de realisatie van de commerciële ruimtes in combinatie met de appartementen binnen de toekomstvisie, aangezien hiermee wordt bijgedragen aan de leefbaarheid en het (winkel)voorzieningsniveau van de kern van Meijel.

#### 2.4.4 Bestemmingsplan 'Kern Meijel'

Het bestemmingsplan 'Kern Meijel' is vastgesteld door de gemeenteraad van voormalige gemeente Meijel d.d. 4 april 2005 en is grotendeels goedgekeurd door Ge-deputeerde Staten d.d. 26 juli 2005. In dit bestemmingsplan is het projectgebied deels bestemd tot 'Gemengde doeleinden'. Detailhandel en maatschappelijke voorzieningen zijn binnen de op de plankaart voor 'Gemengde doeleinden' aangewezen gronden toegestaan. Wonen is uitsluitend toegestaan voor zover het bestaande woningen betreft en indien het vervangende nieuwbouw betreft. Tevens geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Functioneel gezien is de voorgenomen nieuwbouw voor wat betreft de winkelvoorzieningen en gezondheidszorgfuncties toegestaan. Voor wat betreft de appartementen geldt dat met vijf appartementen geen sprake is van vervangende nieuwbouw, aangezien het aantal wooneenheden toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Tevens wordt de begrenzing van het bouwvlak met de nieuwbouw ruimschoots overschreden. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het initiatief in strijd is met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 5. Uitsnede plankaart 'Kern Meijel', met rood omlijnd het plangebied.

## 2.3 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen realisatie van de commerciële ruimtes op de begane grond met appartementen op de verdiepingen, niet afwijkt van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met de geldende bestemmingsplanvoorschriften. Het project wordt namelijk gerealiseerd in een bestaande bebouwde omgeving op een locatie welke momenteel al deels bebouwd is. Met de realisatie van de commerciële ruimtes en de appartementen wordt tevens een bijdrage geleverd aan de instandhouding van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van de kern Meijel.

Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het voorliggend initiatief en omdat de onderhavige ontwikkeling geen aanleiding geeft tot het opstellen van een afzonderlijk gemeentelijk structuurplan, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Middels het nieuwe bestemmingsplan wordt de mogelijkheid voor het bouwen van de commerciële ruimtes en de appartementen binnen het plangebied, juridisch-planologisch geregeld.

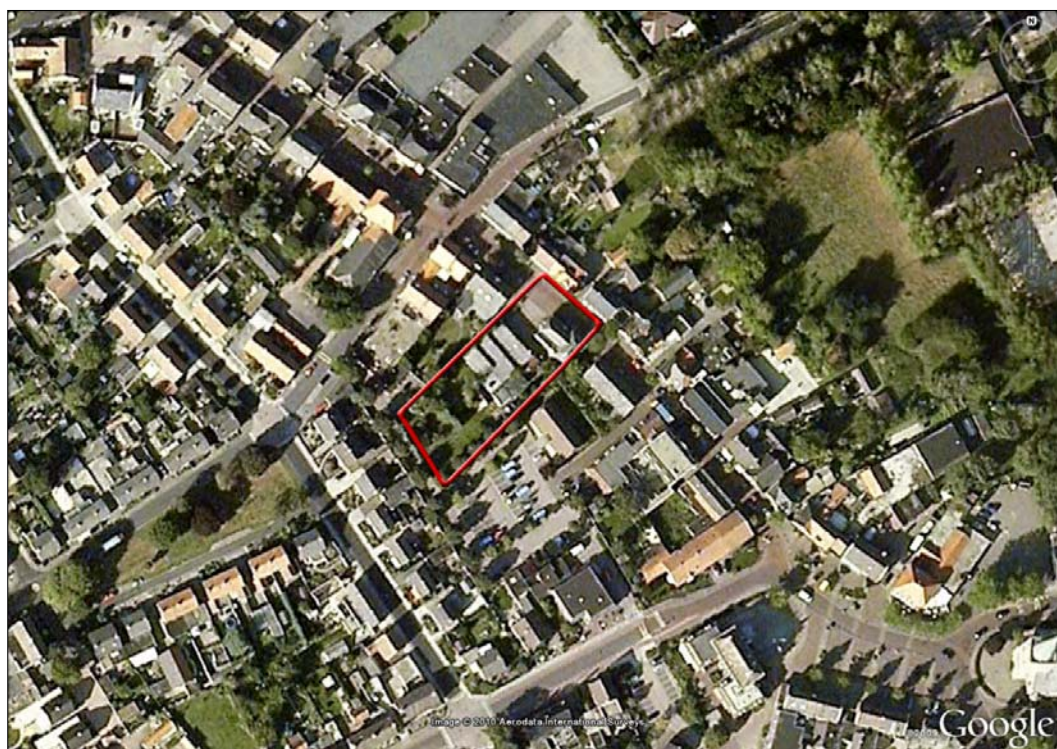


### 3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op de duurzaamheid en de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

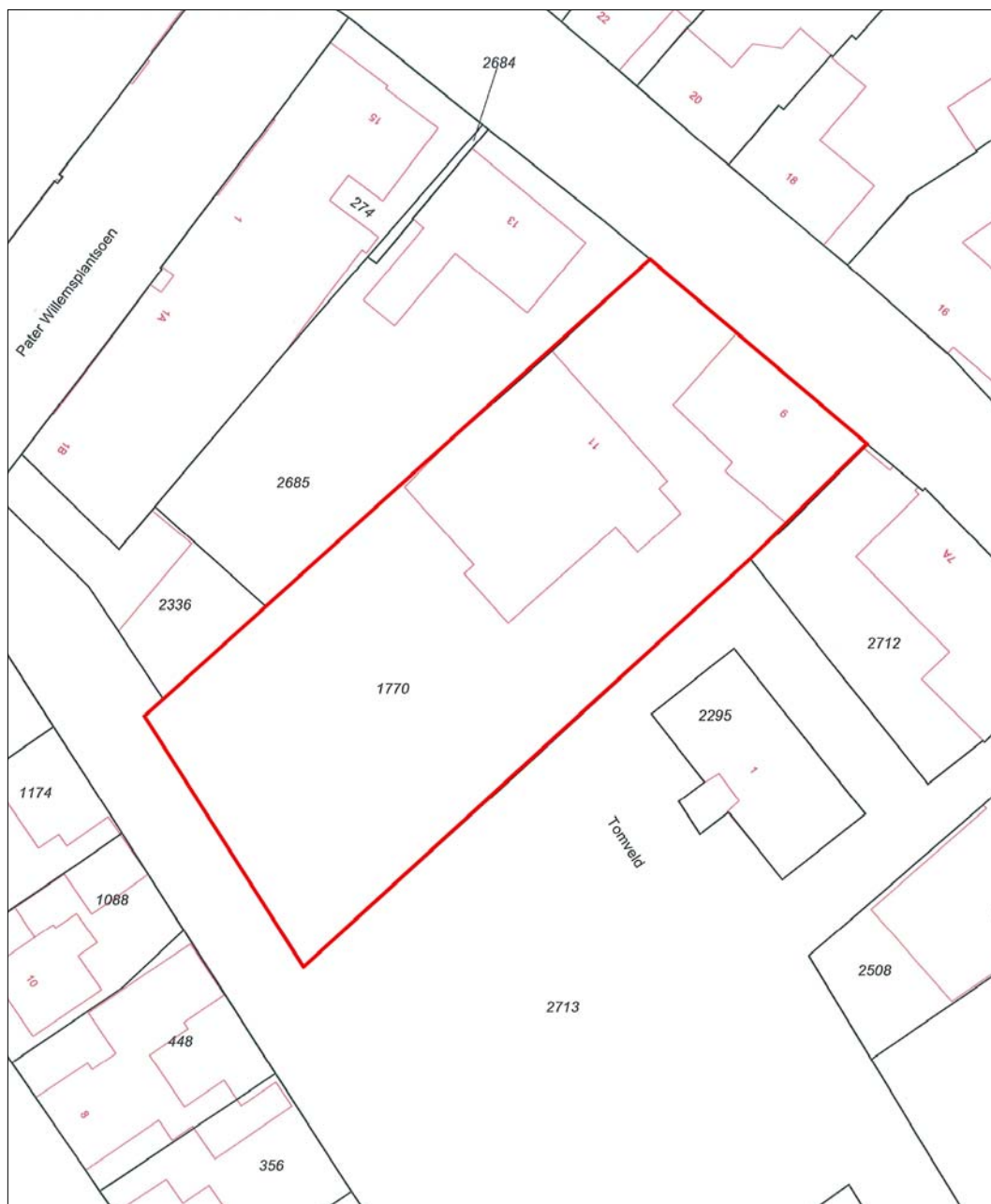
#### 3.1 Beschrijving plangebied

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Meijel en is gelegen aan de Dorpsstraat, een belangrijke winkelstraat in de kern Meijel. De omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door een menging van functies, waarbij wonen, kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke en dienstverlenende functies in elkaar overgaan.



Afbeelding 6. Luchtfoto van het projectgebied en omgeving.

Het plangebied, kadastraal bekend als 'sectie E nr. 1770, heeft een totale oppervlakte van circa 1890 m<sup>2</sup>. In de huidige situatie is het plangebied deels bebouwd met een winkel in elektronica en een opslagruimte. Deze bestaande bebouwing zal ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw worden gesloopt.

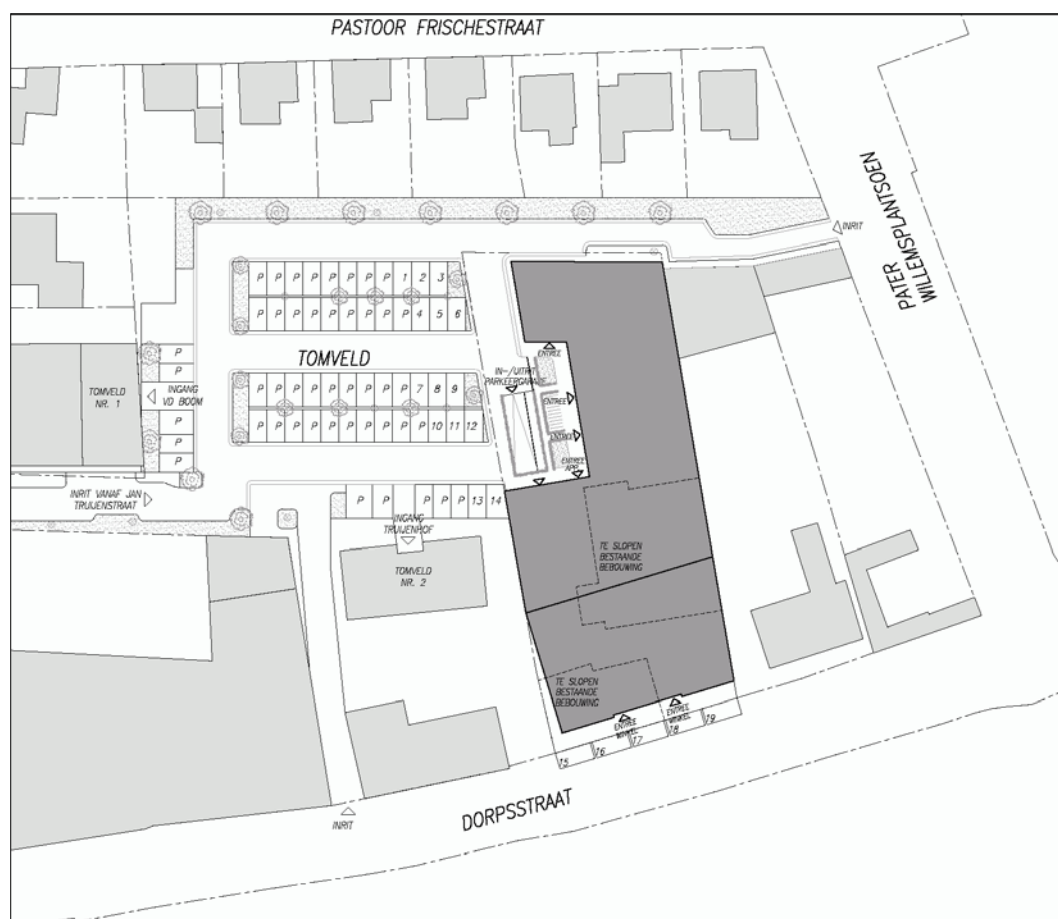


Afbeelding 7. Kadastrale ondergrond, met rood omlijnd de begrenzing van het plangebied.

### 3.2 Beschrijving project

Het project behelst de bouw van een vijftal commerciële ruimtes op de begane grond, bestaande uit twee winkelruimtes aan de zijde van de Dorpsstraat. De entrees van de commerciële ruimtes zijn gericht op het Tomveld, waar tevens diverse parkeerplaatsen gesitueerd zijn. Voor de winkelruimtes grenzend aan de Dorpsstraat geldt dat deze ook uitsluitend via de Dorpsstraat toegankelijk zijn.

Op de verdiepingen worden in totaal vijf appartementen gerealiseerd, waarvan twee op de eerste verdieping en drie op de tweede verdieping. De appartementen worden allemaal gesitueerd aan de zijde van de Dorpsstraat en zullen worden ontsloten via het Tomveld. Tevens wordt de nieuwbouw voorzien van een parkeerklader met in totaal 12 parkeerplaatsen en worden in totaal 14 extra parkeerplaatsen gerealiseerd op het openbaar parkeerterrein aan het Tomveld, vrijwel volledig gelegen buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 8. Situatieschets van de toekomstige situatie.

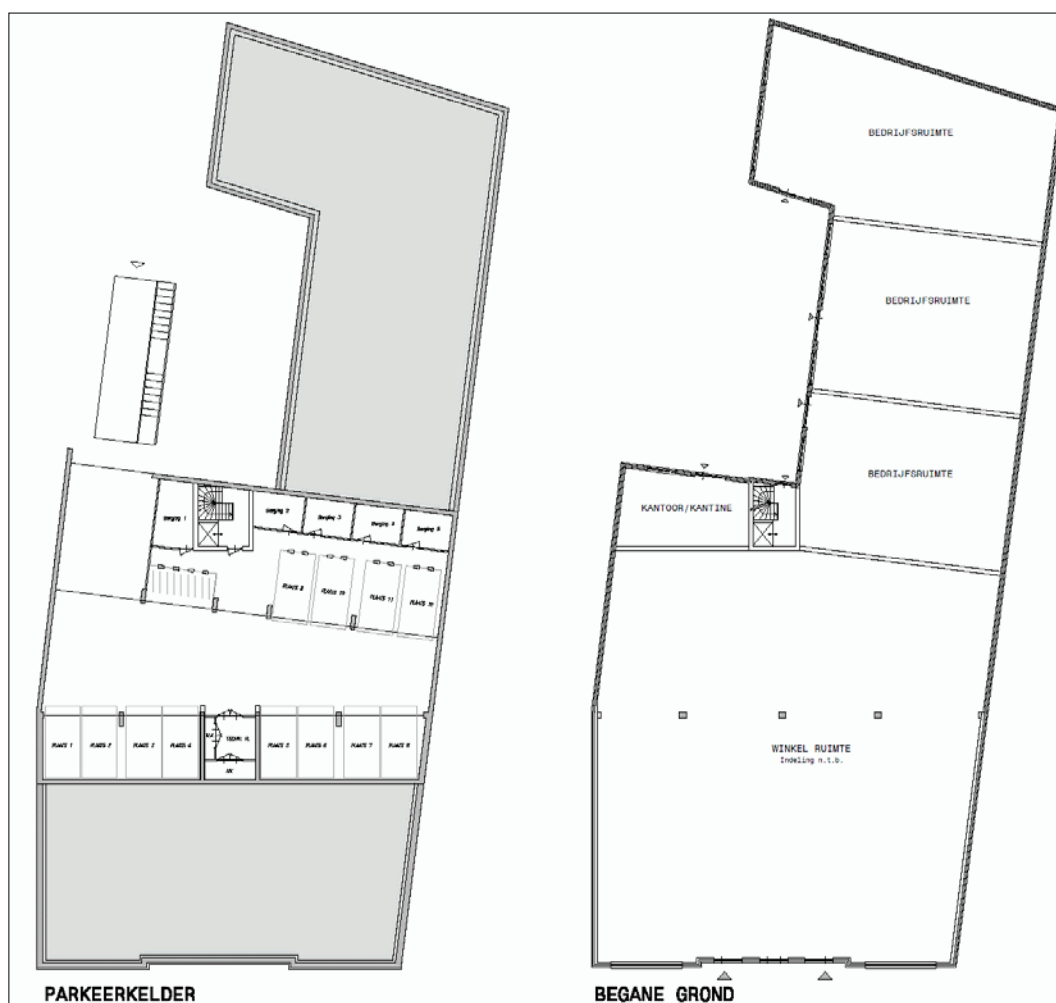
In totaal wordt het plangebied met een oppervlakte van circa 1.245 m<sup>2</sup> bebouwd, waarvan ongeveer 540 m<sup>2</sup> wordt onderkelderd.



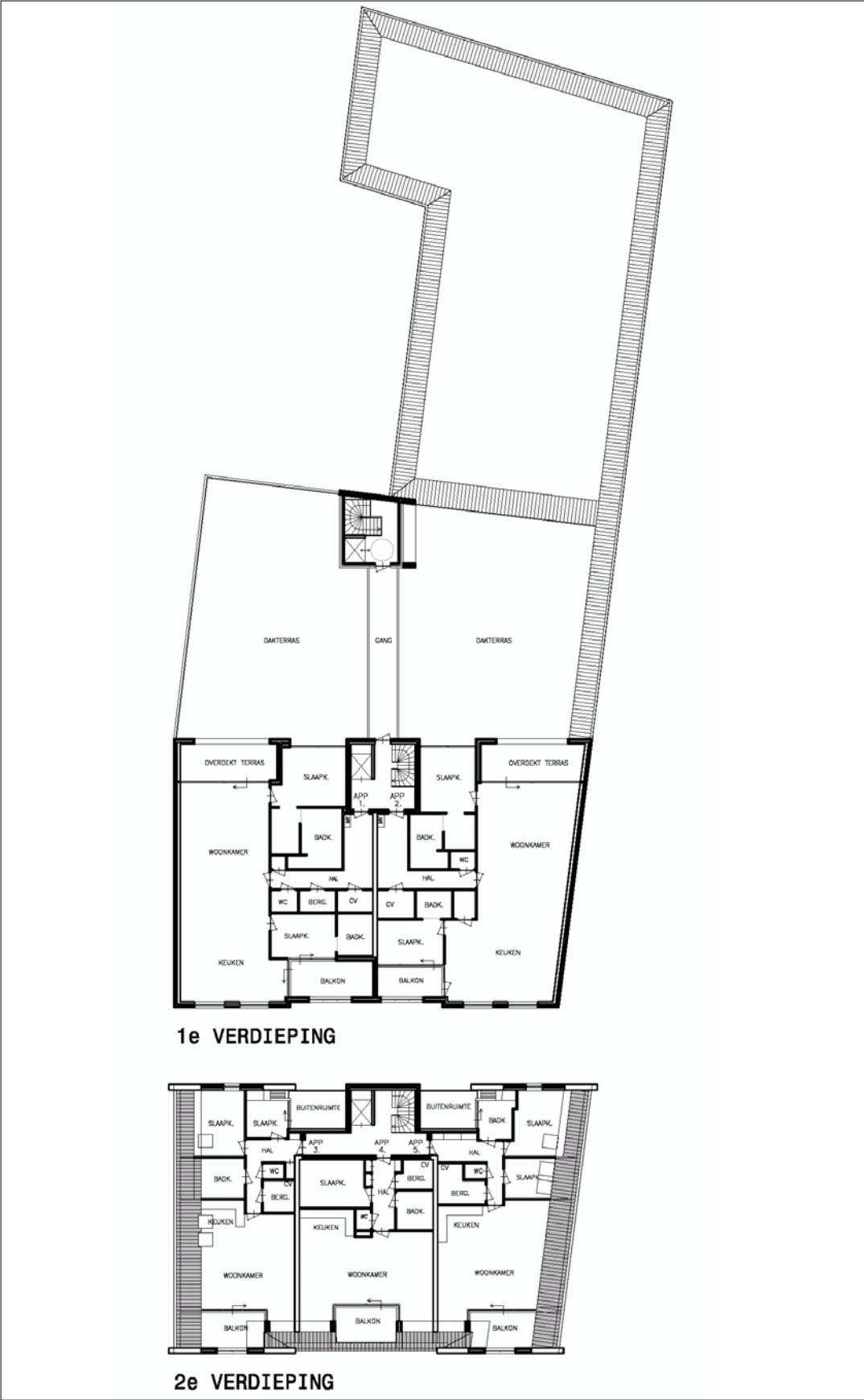
Afbeelding 9. Gevelaanzichten van de te realiseren nieuwbouw.

De twee appartementen op de eerste verdieping hebben een totale oppervlakte (inclusief balkon en overdekt terras) van circa 224 m<sup>2</sup> en 232 m<sup>2</sup>. Op de tweede verdieping zijn drie appartementen voorzien, met oppervlaktes (inclusief balkon en eventuele buitenruimte) variërend van ongeveer 103 m<sup>2</sup> tot 131 m<sup>2</sup>. De oppervlaktes van de commerciële ruimtes variëren van circa 165 m<sup>2</sup> tot ongeveer 350 m<sup>2</sup>.

De entree van de appartementen is gesitueerd aan de zijde van de Dorpsstraat, net als de entree van de winkelruimtes. De entree voor de commerciële ruimtes aan de achterzijde van het gebouw, is gesitueerd aan het Tomveld.



Afbeelding 10. Plattegrond parkeerkelder en begane grond.



Afbeelding 11. Plattegrond verdiepingen.

### **3.3 Duurzaamheid**

Bij de nieuwbouw wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen.

De locatie is verder goed bereikbaar en gelegen in bestaand bebouwd gebied, te midden van andere bebouwing. Deze aspecten zijn ook van belang in het kader van duurzaamheid.

### **3.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten**

Met de gewenste realisatie van de commerciële ruimtes en de appartementen, wijzigt het gebruik van het geprojecteerde terrein. Het in de huidige situatie reeds deels bebouwde perceel, krijgt naast een beperkte toename van het aantal winkelvoorzieningen tevens appartementen erbij. Gezien het gemengde karakter van het gebied, is het meervoudige ruimtegebruik op het perceel passend binnen de omgeving. Daarnaast wordt door de ontwikkeling van de nieuwbouw een nieuwe kwaliteitsimpuls gegeven aan het gebied en aan het straatbeeld.

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat, een oud lint met typische lintbebouwing. In stedenbouwkundig opzicht wordt aangesloten bij de reeds bestaande bebouwing, zowel qua hoogte als qua karakteristiek en architectuur van de bebouwing. Zo wordt de nieuwbouw aan de zijde van de Dorpsstraat bijvoorbeeld voorzien van kleine gevelverspringingen.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de te realiseren nieuwbouw zowel in functioneel, ruimtelijk als stedenbouwkundig opzicht aansluit op de bestaande waarden in de omgeving en er derhalve geen zwaarwegende negatieve effecten voor de omgeving zullen optreden.



## 4. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de realisatie van een nieuwe (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden.

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, is het conform de Wet geluidhinder (Wgh)<sup>2</sup> noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie indien er geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat een akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden.

Binnen de te realiseren commerciële ruimtes worden geen geluidsgevoelige functies gerealiseerd. De appartementen zijn echter wel geluidsgevoelig zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Aangezien het plangebied echter gelegen is binnen een 30-km gebied, geldt dat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

#### 4.1.2 Bodem

##### **Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek**

In verband met de realisatie van een milieugevoelige bestemming is door Lyons Business Support BV een verkennend en aanvullend bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. In het onderzoek is het onderzochte gebied onderverdeeld in enkele deellocaties. Onderstaand worden de resultaten van het onderzoek per deellocatie kort uiteengezet. Voor de volledige inhoud van het uitgevoerde verkennend en aanvullend bodemonderzoek wordt verwezen naar de als separate bijlage aan de planstukken toegevoegde rapportage hiervan.

##### *Buitenterrein*

Voor wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, blijkt uit het onderzoek, voor wat betreft het buitenterrein van de onderzoekslocatie, dat deze met uitzondering van de directe omgeving van boring 06 licht verontreinigd is met PAK en minerale olie. Voor de aanwezigheid van het licht verhoogde gehalte aan mine-

---

<sup>2</sup> Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden.

<sup>3</sup> Lyons Business Support, *Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek locatie Dorpsstraat 11 te Meijel*, 28-09-06.

rale olie is geen eenduidige verklaring. Voor de lichte verontreiniging met PAK geldt dat de bodemgebruikswaarde (BGW-1) niet wordt overschreden. Voor het overige zijn geen van de in het onderzoek genomen milieukritische parameters in verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarden aangetoond.

Ter plaatse van boring 06 en 22 is een sterk verhoogd gehalte aan PAK gemeten, hoogstwaarschijnlijk te relateren aan de visueel waargenomen bijmengingen van kolengruis, sintels in de gradatie zwak.

Middels aanvullend onderzoek is aangetoond dat de PAK-verontreiniging zich beperkt tot de bovengrond rondom boring 06, waardoor er sprake is van een puntverontreiniging met een omvang van naar schatting 12 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd bodem-materiaal. Derhalve is er volgens Lyons Business Support geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en is er geen saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming.

#### *Autogarage (voormalige werkplaats)*

Binnen het westelijke deel van de garage is in de bodemlaag van circa 0,05 tot 0,55 m-mv sprake van een lichte tot sterke verontreiniging met minerale olie. Tevens is sprake van een heterogene verontreiniging met minerale olie in de toplaag. De verontreiniging is zeer waarschijnlijk te relateren aan de voormalige bedrijfsactiviteiten. Uitpandig is geen noemenswaardige verontreiniging aangetoond.

De hoeveelheid sterk met minerale olie verontreinigde grond bedraagt minder dan 25 m<sup>3</sup> (naar verwachting circa 10 m<sup>3</sup>) en op basis hiervan is geen sprake van een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming.

#### *Smeerput*

Uit de analyseresultaten blijkt dat onder de tweede aanwezige verhardingslaag een lichte verontreiniging is aangetroffen met minerale olie. Er kan volgens Lyons Business Support echter gesteld worden dat de locatie van de smeerput geen nadelige invloed op de bodemkwaliteit heeft gehad.

#### *Grondwater*

In het grondwater zijn ter plaatse van CP01 licht verhoogde gehalten aan chroom en xylenen gemeten. Voor het overige zijn er geen verhoogde concentraties van de in onderzoek genomen milieukritische parameters aangetroffen.

#### *Slotsom*

Voor de verkoop en toekomstige ontwikkeling van de locatie, dient rekening gehouden te worden met het feit dat er plaatselijk sprake is van een lichte tot sterke PAK-verontreiniging en minerale olieverontreiniging in de bovengrond, die in het kader van het ontwikkelen van de locatie mogelijk toch gesaneerd dienen te wor-

den. Tevens dient rekening gehouden te worden met het feit dat er in de bodem tot een diepte van 2,0 m-mv sprake is van licht verhoogde minerale olie gehalten.

Bij afvoer van de grond dient een bewijsmiddel overlegd te worden met betrekking tot de kwaliteit van de grond. In alle gevallen is een bemonstering volgens het Bouwstoffenbesluit het geëigende middel hiertoe. Hiermee wordt de partij grond middels een partijkeuring éénduidig vastgelegd.

Tot slot wordt opgemerkt dat de aangetoonde verontreinigingen beperkingen in het toepassen c.q. hergebruik van vrijkomende grond kan inhouden.

#### **4.1.3 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

##### Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO_2$ ). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ $m^3$  voor zowel fijn stof en  $NO_2$ .

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

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);

- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

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

**NIBM-grens woningbouwlocaties:**

3% criterium:  $\leq 1500$  woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en  $\leq 3000$  woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Voor de vijf appartementen geldt dat deze binnen de NIBM-grens voor woningbouwlocaties vallen. Voor de twee winkels en commerciële ruimtes is nog geen NIBM-grens vastgesteld. Afgaande op de NIBM-grens voor wonen, zou, met een gemiddelde verkeersproductie voor woningen van 6 motorvoertuigen per etmaal, een toename tot 9.000 verkeersbewegingen niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse (er wordt dan onder het 3% criterium gebleven).

Voor het onderhavige plan geldt dat er slechts twee kleine winkels, commerciële ruimtes en vijf appartementen gerealiseerd worden. Het betreft hier slechts kleinschalige voorzieningen, waarmee kan worden aangenomen dat dit niet tot een dusdanig aantal extra verkeersbewegingen zal leiden dat de grens van 9.000 mvt/ etmaal (in totaal) overschreden gaat worden.

Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van het project.

#### **4.1.4 Milieuzonering**

De beoogde appartementen vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Binnen de commerciële ruimtes worden echter wel functies gevestigd die gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen in het plangebied en de

omgeving gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe appartementen niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse kleinschalige bedrijven gelegen. Het betreft hier echter categorie 1 en 2 bedrijven, waarvoor geldt dat deze als algemeen aanvaardbaar binnen een woongebied worden geacht en zeker binnen een gemengd centrumgebied. Hierbij dient tevens te worden aangetekend bij een gemengd gebied, waar in dit geval sprake van is, de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' met één stap mogen worden verlaagd. De bedrijven in de omgeving vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en tevens worden de activiteiten door de nieuwe appartementen niet in hun activiteiten gefrustreerd.

Ook voor de te realiseren commerciële ruimtes geldt dat deze uitsluitend zullen worden ingevuld met categorie 1 en 2 bedrijven. De bedrijven die zich in de commerciële ruimtes zullen vestigen, zullen dan ook geen negatieve invloed uitoefenen op het woon- en leefklimaat van de omgeving.

Er kan kortom geconcludeerd worden dat er binnen het plangebied en de omgeving sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

#### **4.1.5 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen<sup>4</sup> (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>5</sup> vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

##### *Plaatsgebonden risico*

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

---

<sup>4</sup> Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

<sup>5</sup> Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

### *Groepsrisico*

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

In de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m<sup>2</sup>, ziekenhuizen, hotels, restaurants<sup>6</sup>. Bij onderhavig initiatief is sprake van de bouw van onder andere een vijftal appartementen en deze vallen onder de categorie kwetsbare objecten.

### *Risicovolle activiteiten*

Binnen de directe omgeving van het projectgebied komen volgens de risicokaart van de provincie Limburg geen risicovolle inrichtingen voor. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op circa 300 meter ten westen van het plangebied. Het betreft de inrichting 'Shell Nederland Verkoopmaatschappij BV', gelegen aan de Jan Truijensstraat 63 te Meijel. Dit tankstation met LPG-voorzieningen heeft een maximale plaatsgebonden risicocontour van 45 meter. De betreffende contour reikt niet tot aan het plangebied.

Voor tankstations met LPG-voorzieningen geldt voor het groepsrisico een invloedsgebied van 150 meter. Het projectgebied is gelegen op meer dan 150 meter van het tankstation en dus buiten het invloedsgebied.

---

<sup>6</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

#### *Wegverkeer*

Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen bevinden zich in de directe omgeving van het projectgebied geen wegvakken (N561 en N279) waar de plaatsgebonden risicocontour groter is dan  $10^{-6}$ /jr of wegvakken waar het groepsrisico groter is dan de oriënterende waarde.

#### *Spoor*

Volgens de Risicoatlas spoor is de projectlocatie niet gelegen binnen het invloedsgebied van een spoorlijn waarop de norm van  $10^{-6}$  per jaar voor het individueel risico overschreden wordt op een afstand van meer dan 10 meter van het midden van het spoor.

#### *Buisleidingen*

In het projectgebied of de directe omgeving van het projectgebied zijn op basis van het bestemmingsplan, de kaarten van de Gasunie en de risicokaart van de provincie Limburg, geen buisleidingen gelegen die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied.

#### *Conclusie*

De projectlocatie ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding). Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit externe veiligheidsaspecten geen belemmeringen bestaan voor onderhavige ontwikkeling.

## **4.2 Natuur en landschap**

Op de POL-kaart 'Groene Waarden' worden zowel binnen het projectgebied zelf als in de directe omgeving geen waardevolle groene elementen aangegeven. Met de realisatie van de nieuwe bebouwing binnen het plangebied wordt geen invloed uitgeoefend op natuurwaarden en/of landschappelijke waarden.

## **4.3 Flora en fauna**

#### *Natuurwetgeving*

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS),

die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) goedgekeurde gedragscode.

#### *Resultaten gebiedsbescherming*

Vanwege de beperkte omvang van het plangebied en de ligging in de bebouwde kom van Meijel, valt het plangebied buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing en in het bestemmingsplan worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

#### *Resultaten soortenbescherming*

Door 'IVN Vereniging voor natuur- en milieueducatie' Meijel, is een flora en fauna quickscan verricht op het perceel aan de Dorpsstraat 9-11 te Meijel. De volledige quickscan is als bijlage in deze toelichting opgenomen. Onderstaand worden de resultaten kort weergegeven.

Uit de uitgevoerde quickscan blijkt dat een vegetatie is aangetroffen van algemene grassoorten, weegbree, brandnetel en enkele tuinplanten. Het onderzoek leverde geen bijzondere of beschermde soorten op.

Ook zijn er geen bijzondere diersoorten aangetroffen op het perceel. In aanvulling op het locatiebezoek is ook navraag gedaan bij de vleermuizenspecialist dhr. J. Si-

mons, die heeft aangegeven dat er bij zijn weten geen vleermuizen voorkomen binnen het plangebied.

#### *Effecten*

Verwacht wordt dat de voorgenomen nieuwbouw geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige soorten binnen het plangebied en de omgeving. Er zullen dan ook geen negatieve effecten optreden ten aanzien van de flora en fauna.

Voor werkzaamheden die broedende vogels kunnen verstoren wordt geen onthefing verleend. Dergelijke werkzaamheden dienen namelijk te worden uitgevoerd, wanneer er geen vogels in het plangebied broeden. Daarom kunnen eventueel te kappen bomen en/of te rooien struiken het beste gekapt/gerooid worden buiten de periode half maart - half augustus. Indien dit niet mogelijk is moet voor aanvang van de werkzaamheden gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn.

#### *Conclusie*

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Gezien de aard en geringe omvang van het plangebied en de uitgevoerde quickscan, wordt verwacht dat enkel algemeen voorkomende soorten (behorende bij beschermingsniveau 1) in het plangebied voorkomen. De kans is zeer minimaal dat andere bedreigde/beschermde dier- en/of plantsoorten hun leefgebied in het plangebied hebben. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet gaat gelden, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

## **4.4 Waterhuishouding**

### **Beleidskader**

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In de in eind 1998 uitgebrachte Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) staat de verbreding en verdieping maar ook de versterking van de uitvoering van integraal en duurzaam waterbeheer centraal.

Vernieuwing in het provinciaal waterbeheer (POL2006) wordt gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een brongerichte aanpak, het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen. Ook wordt ingezet op behoud en herstel van ecologisch gezonde en veerkrachtige watersystemen: ecologisch gezond functionerende watersystemen die in staat zijn om het variërende aanbod en de wisselende kwaliteit van water op een natuurlijke manier op te vangen. Dit wil

de provincie bereiken door de aan de watersystemen gebonden functies meer in balans te brengen met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water.

Een van de strategische doelen ten aanzien van het provinciaal waterbeleid is 'Herstel sponswerking': het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderende klimatologische omstandigheden.

#### *Ambitie herstel sponswerking*

De provinciale ambitie is het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, conform het Waterbeleid 21ste eeuw (WB21)/Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren en door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, waarbij wordt geanticipeerd op veranderende klimatologische omstandigheden. Conform de afspraken uit het NBW wil de provincie in 2015 voldoen aan de nog nader te bepalen en vast te stellen normen voor regionale wateroverlast, waarbij de bepaling van de aard en omvang van bij voorkeur te nemen brongerichte maatregelen rekening wordt gehouden met 10% hogere piekafvoeren van beken (met een herhalingsdij van  $T=50$  jaar) vanwege de klimaatsverandering.

Op de langere termijn wil de provincie komen tot een reductie van de piekafvoeren van 20%, teneinde de natuurlijke veerkracht verder te herstellen en daarmee toekomstige wateroverlast en watertekort tegen te gaan.

Vertaling van dit aangescherpte landelijk en provinciaal beleid naar gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen het volgende in: binnen nieuwe in- en uitbreidingsgebieden moet 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater worden omgegaan. Het principe van vasthouden bergen en afvoeren van hemelwater is hierbij van groot belang. Bij het uitwerken van ontwikkelingsplannen zal met dit uitgangspunt zondermeer rekening moeten worden gehouden. Het volledig afkoppelen van hemelwater is hierbij het uitgangspunt.

#### **Kenmerken van het watersysteem**

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

#### *Grondwater*

De projectlocatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Het grondwaterpeil is gelegen op ongeveer 3,9 meter onder het maaiveld.

#### *Oppervlaktewater*

In het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden.

### *Ecosystemen*

De projectlocatie ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

### *Afvalwater*

Het afvalwater wordt geloosd in het bestaande rioolstelsel.

### *Hemelwater*

Momenteel is het projectgebied reeds deels verhard. Als gevolg van de nieuwbouw zal de hoeveelheid verharding toenemen. Het hemelwater dat op de daken van de bebouwing valt zal via dakgoten en buizen naar een infiltratie / buffervoorziening geleid worden. In totaal zal middels ondergrondse infiltratie-units een voorziening getroffen worden voor 1566 m<sup>2</sup> verhard oppervlak.

Voor wat het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen wordt uitgegaan van de infiltratie van 50 mm/m<sup>2</sup> op eigen terrein, wat neerkomt op 5 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> verhard oppervlak. Dit betekent dat een infiltratiecapaciteit van  $1566/100 \times 5 = 78$  m<sup>3</sup> zal worden gerealiseerd in de vorm van infiltratieunits, in combinatie met een overloop- / afvoervoorziening aan de regenbuizen naar het perceel.

### *Overleg waterbeheerder*

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket hoeven te worden verstuurd (brief waterschap 18 oktober 2006). Hiervoor is een bovengrens ingesteld van 2.000 m<sup>2</sup> nieuw verhard oppervlak. Dit geldt zowel voor bestemmingsplannen als projectbesluiten, mits het projectgebied niet binnen een (door het Waterschap aangegeven) speciaal aandachtsgebied valt.

Wat betreft onderhavig plangebied bedraagt de toename van nieuw verhard oppervlak minder dan 2.000 m<sup>2</sup> en is het plangebied niet gelegen in een speciaal aandachtsgebied. Het project hoeft derhalve niet te worden voorgelegd aan het waterschap.

### *Conclusie*

Bij de realisatie van de nieuwbouw bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn derhalve geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

## 4.5 Verkeerskundige aspecten

De commerciële ruimtes en appartementen worden ontsloten via de Dorpsstraat, het ten noordwesten gelegen Pater Willemsplantsoen en de ten zuiden gelegen Tomveld en Jan Truienstraat. Deze wegen zijn zodanig ingericht dat ze de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen als gevolg van de voorgestane ontwikkeling eenvoudig kunnen verwerken. Voor de commerciële ruimtes grenzend aan de Dorpsstraat geldt dat deze ook uitsluitend via de Dorpsstraat toegankelijk zijn.

Qua parkeervoorzieningen geldt dat er een parkeerkelder is voorzien met in totaal 12 parkeerplaatsen en dat aan het Tomveld in totaal 14 extra openbare parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Daarnaast worden aan de zijde van de Dorpsstraat nog 5 parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal worden er derhalve 31 extra parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling.

Wanneer wordt gekeken naar parkeernormeringen uit de ASVV2008, dan geldt dat Meijel is ingedeeld in de klasse 'niet stedelijk' en dat de planlocatie kan worden aangeduid als zijnde een centrumgebied. Voor de 3 goedkopere appartementen geldt een parkeernorm van minimaal 1,2 en maximaal 1,3 parkeerplaatsen per woning. Voor de duurdere appartementen geldt (uitgaande de categorie woning midden) een parkeernorm van minimaal 1,3 en maximaal 1,5 parkeerplaatsen. Voor de appartementen zijn er in totaal dus minimaal 6,2 en maximaal 6,9 parkeerplaatsen nodig.

Voor de commerciële ruimtes wordt door de gemeente Peel en Maas voor de beoogde ontwikkeling een norm van minimaal 1,2 en maximaal circa 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo gehanteerd.

In totaal wordt binnen het plangebied circa 1.195 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimtes voorzien (inclusief sanitaire ruimtes ect.). Wanneer wordt uitgegaan van een norm van 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo, dan zouden circa 24 parkeerplaatsen nodig zijn. Voor de totale geplande ontwikkeling bedraagt het aantal benodigde extra parkeerplaatsen derhalve circa 31.

Het totale aantal van 31 extra parkeerplaatsen, die in het kader van de onderhavige ontwikkeling worden gerealiseerd, wordt dan ook voldoende geacht. De gemeente heeft ook reeds aangegeven akkoord te gaan met het beoogde aantal aan te leggen parkeerplaatsen.

Aanvullend kan hierbij nog worden opgemerkt dat sprake is van een centrumgebied, waarbij in de nabijheid nog diverse andere parkeermogelijkheden beschikbaar zijn, zoals op het Alexanderplein, de reeds aanwezige plaatsen op het Tomsveld en bijvoorbeeld het Pater Willemsplantsoen. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat er geen parkeerproblemen te verwachten zijn.

## 4.6 Leidingen en infrastructuur

Er zijn op of in de directe omgeving rond het plangebied op basis van de kaarten van de Gasunie en de risicokaart van de provincie Limburg, geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone. Bij de realisatie van commerciële ruimtes en de appartementen hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

## 4.7 Archeologie

### Bureauonderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied, is door Econsultancy een archeologisch bureauonderzoek<sup>7</sup> uitgevoerd. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt vanaf het Midden-Paleolithicum tot Neolithicum en Laten Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Door het vrijwel ontbreken van geregistreerde archeologische resten uit de periode Bronstijd-Vroege Middeleeuwen in de omgeving van het plangebied wordt er een middelhoge archeologische verwachting afgegeven. Landschappelijk gezien zou er een hoge verwachting kunnen worden afgegeven voor alle perioden.

Door Econsultancy wordt op basis van het bureauonderzoek geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een verkennend booronderzoek. Dit om de opgestelde gespecificeerde verwachting aan te vullen en te toetsen en tevens om een betrouwbaar beeld te krijgen van de gaafheid van de bodem.

### Verkennend inventariserend booronderzoek

In navolging van het door Econsultancy uitgevoerde bureauonderzoek, is door ARC een verkennend en inventariserend booronderzoek<sup>8</sup> uitgevoerd.

Door ARC wordt naar aanleiding van het uitgevoerde booronderzoek het volgende geconcludeerd:

*"Het verkennend inventariserend booronderzoek heeft aangetoond dat de locatie zoals verwacht op dekzand ligt, met in de ondergrond rivierafzettingen. Het oorspronkelijke bodemprofiel is door de verstoringen niet meer vast te stellen. Zeer waarschijnlijk is er in het verleden sprake geweest van een hoge enkeerdgrond.*

---

<sup>7</sup> Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek Dorpsstraat 9-11 te Meijel, gemeente Meijel, 2 december 2009.

<sup>8</sup> ARC, Een verkennend archeologisch en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Dorpsstraat te Meijel (L), ARC-rapporten 2009-252, 16 december 2009.

*In één boring zijn ook restanten van een podzolbodem aangetroffen, zodat kan worden gesteld dat voor de aanleg van het eerddek een podzolbodem aanwezig is geweest. Geconcludeerd kan worden dat door de aanwezige verstoringen de kans op archeologische resten van voor de Late Middeleeuwen klein is. De kans op resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd is daarentegen hoog vanwege de ligging in de oude kern van Meijel. Wel dient opgemerkt te worden dat eventuele resten waarschijnlijk voor een deel zijn verstoord door de aanwezigheid van een kelder onder de huidige bebouwing en ondergrondse tanks aan de voorzijde van het perceel.”*

Gezien de hoge kans op archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd, wordt door ARC aanbevolen om in eerste instantie een archeologische begeleiding van de sloop van de ondergrondse delen van de huidige bebouwing uit te laten voeren, voor zover deze niet is onderkelderd. Indien de resultaten van de archeologische begeleiding hier aanleiding toe geven, dient het overige deel van de onderzoekslocatie onderzocht te worden door middel van proefsleuven.

Voor zowel een archeologische begeleiding als proefsleuven dient vooraf een Programma van Eisen te worden opgesteld dat door het bevoegd gezag, de gemeente Peel en Maas, moet worden getoetst. Het bevoegd gezag beslist of en in welke vorm vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd.

#### **Programma van Eisen**

In navolging van het verkennend inventariserend onderzoek is door ADC Archeoprojecten een Programma van Eisen<sup>9</sup> (PvE) opgesteld voor de vervolgwerkzaamheden in de vorm van een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden. Het PvE is reeds beoordeeld en akkoord bevonden door het bevoegd gezag, de gemeente Peel en Maas. De beoordeling is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

De volledige rapportages van bovengenoemde onderzoeken worden als separate bijlagen aan de planstukken toegevoegd.

## **4.8 Beschermde en beeldbepalende panden**

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Wel is op enige afstand bijvoorbeeld het Rijksmonument de St. Nicolaaskerk gelegen en is het pand aan de Dorpsstraat 7a een gemeentelijk monument.

Het plangebied zelf is gelegen binnen een archeologisch monument, namelijk de oude dorpskern van Meijel. Tevens wordt op de kennisbank ([www.kich.nl](http://www.kich.nl)) melding

---

<sup>9</sup> ADC Archeoprojecten, *Meijel, Dorpsstraat 9-11, PvE nr. 10-002*, april 2010.

gemaakt van enkele 'Monumenten Inventarisatie Project' (MIP)-objecten binnen de directe omgeving van het plangebied gesitueerd, waarbij ook het pand aan de Dorpsstraat 9 aangeduid is als MIP-object. Het betreft waarschijnlijk een woonhuis met een 19<sup>e</sup> eeuwse traditionele bouwstijl, met een oud gedeelte van twee bouwlagen en een recentere aanbouw van een bouwlaag onder het dak. Gezien de kwalitatieve verbetering die binnen het plangebied plaatsvindt middels de nieuwbouw, waarbij qua bouwstijl en architectuur wordt aangesloten bij de in de omgeving aanwezige waarden, wordt de sloop van het pand echter niet bezwaarlijk geacht.

Doordat de voorgevelrooilijn van de nieuwbouw, in tegenstelling tot de voorgevel van de huidige bebouwing, in het verlengde van de aangrenzende bebouwing van de Dorpsstraat 13 komt te liggen, komt de bijzondere zijgevel van het pand aan de Dorpsstraat 7a, een gemeentelijk monument, meer in het zicht. De sloop van het pand aan de Dorpsstraat 9 en de meer naar achter gelegen geprojecteerde nieuwbouw, heeft derhalve een positieve invloed op het gemeentelijk monument.

Er bestaan vanwege de ligging ten opzichte van beschermde of beeldbepalende panden kortom geen beperkingen voor de realisatie van de commerciële ruimtes en de appartementen.

#### **4.9 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten voor de uitvoer van de plannen zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De uitvoerbaarheid van het bouwplan is door de initiatiefnemer gegarandeerd.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal een planschadeafwentelingsovereenkomst gesloten worden. Het verplichte kostenverhaal door de gemeente vindt anterior plaats middels een overeenkomst, zodat het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.



## 5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de vigerende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, zoals die worden toegelaten door het vigerende bestemmingsplan 'Kern Meijel'. Binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' die op de gronden rust, kan de gewenste ontwikkeling dan ook niet plaatsvinden. Middels een nieuw bestemmingsplan kan de ontwikkeling van de commerciële ruimtes en de appartementen echter toch mogelijk gemaakt worden.

Beleidsmatig gezien bestaan er, gezien het feit dat er sprake is van herstructurering binnen de bestaande kern van Meijel, geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw. Integendeel, het beleid is juist gericht op herstructurering, functiemenging en het daarmee zo optimaal mogelijk gebruik maken van de beschikbare ruimte binnen bestaand bebouwd gebied. Middels de nieuwbouw aan de Dorpsstraat wordt feitelijk een kwaliteitsimpuls gegeven aan het centrumgebied van Meijel en wordt een positieve bijdrage geleverd aan de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van het centrum.

Tegen de realisering van de gewenste nieuwbouw, ten behoeve van de gemengde doeleinden, bestaan verder ook uit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bezwaren.

De voorgenomen locatie is geschikt voor de realisering van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of hinder veroorzaakt op de omgeving. Benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen, zijn reeds aanwezig en zal er geen schade wordt toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen nieuwbouw van commerciële ruimtes met appartementen op de verdiepingen op de gronden aan de Dorpsstraat 9-11 te Meijel, vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is.



## **6. PLANSTUKKEN**

### **6.1 Planstukken**

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Als gevolg hiervan wordt in het bestemmingsplan niet meer gesproken over een plankaart, maar analoge of digitale verbeelding. Tevens is de benaming van de planvoorschriften gewijzigd in regels en vrijstellingen heten ontheffingen.

Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 9-11 te Meijel' is vervat in een verbeelding, regels en een toelichting.

### **6.2 Toelichting op de analoge verbeelding**

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.

### **6.3 Toelichting op de regels**

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) en het in ontwikkeling zijnde handboek van de gemeente Peel en Maas.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

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

### 6.3.1 Inleidende regels

#### Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2008.

#### Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP 2008 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

### 6.3.2 Bestemmingsplansregels

#### **Bestemmingen**

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

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Ontheffing van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Ontheffing van de gebruiksregels;
7. Aanlegvergunning;
8. Wijzigingsbevoegdheid.

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

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

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

Op de verbeelding worden bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen.

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

### *Artikel 3. Gemengd*

De bestemmingsomschrijving geeft aan dat de gronden en gebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van gemengde doeleinden, waaronder detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, kantoren, horeca van categorie 1 en 2 en wonen op de verdiepingen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

De bouwregels geven verder aan waar hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aan dienen te voldoen. Middels matrixen op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogtes aangegeven.

### **6.3.3 Algemene regels**

In artikel 4, de Anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 5 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen.

In artikel 6 en artikel 7 van de algemene regels zijn respectievelijk de Algemene ontheffingsregels en Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In artikel 8 zijn de Algemene procedureregels opgenomen.

### **6.3.4 Overgangs- en slotregels**

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 9) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 10) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.



## 7. INSpraak EN OVERLEG

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, wordt het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden. Gezien de geringe omvang van het plan zal er geen inspraak worden verleend en wordt het plan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de ter inzage legging krijgen burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van commerciële ruimtes en appartementen binnen perspectief 6. Omdat zich in het project geen specifieke situaties bevinden waarover de provincie wel overleg wil voeren, kan geconcludeerd worden dat de provincie overleg vooraf in beginsel niet nodig vindt en de verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening overlaat aan de gemeente.

De belangen van het waterschap zijn niet in het geding gezien het gestelde in paragraaf 4.4.

### Inspraak

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Wet UOV) in werking getreden (Wet van 24 januari 2002, Stb. 2002, 54. Zie ook: Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb (Staatsblad 2005, 282) en het tijdstip van inwerkingtreding (Staatsblad 2005, 320)). De inspraakverplichting is daarmee vervallen. Dat betekent dat ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb).

Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen (bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening). In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 11 november 2010 tot en met 23 december 2010 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



## 8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. Burgemeester en wethouders dienen overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kennis te geven van het feit dat zij van plan zijn een bestemmingsplan voor te bereiden. Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, wordt het plan in het kader van het vooroverleg ter advies aan verschillende instanties aangeboden.

De bestemmingsplanprocedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8, lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



**Bijlage 1**  
**Flora en fauna inventarisatie**





**I.V.N. Meijel**

Aan A.N.P. Projecten  
Rozenberg 2B  
5768 GR Meijel

Betreft :  
Fora en Fauna inventarisatie

L.S.

Op uw verzoek hebben wij (IVN Meijel) een flora en Fauna Quick-scan verricht op uw perceel.

Adres Dorpsstraat 9 – 11 sectie E 1770

Op dit perceel bent u voornemens het bestaande pand af te breken en een nieuw pand, bestaande uit commerciële ruimtes en woningen te bouwen.

Achter de bestaande bebouwing is nu een tuin, grasveld met enkele fruitbomen en een afrastering deel begroeid met klimop en vuurdoorn.

Floristisch gezien trof ik een vegetatie van algemene grassoorten, weegbree, brandnetel en enkele tuinplanten.

Het onderzoek leverde geen bijzondere of beschermde soorten op.

Faanistisch troffen wij op het perceel geen bijzonderheden aan.

Er werd nog gelet en navraag gedaan bij de vleermuizen specialist Dhr. J. Simons op het voorkomen van vleermuizen, die verklaarde bij zijn weten dat er geen vleermuizen voorkwamen.

Als I.V.N. Meijel zouden wij het op prijs stellen als de vrije ruimten achter de nieuwbouw deze een natuurlijke aanplant te geven ter compensatie van de oude begroeiing

I.V.N. Meijel

Inventarisatie: M.J. Dorssers







## **Bijlage 2**

### **Programma's van eisen**



# BEOORDELING EN ADVIES ARCHEOLOGISCHE PROGRAMMA'S VAN EISEN

ArchAeO Archeologische Advisering en Ondersteuning

|                                     |                                                                      |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Titel PvE</b>                    | Meijel, Dorpsstraat 9-11, PvE nr. 10-002                             |
| <b>Soort onderzoek</b>              | Archeologische Begeleiding (protocol opgraven)                       |
| <b>Onderzoeksmeldingnr. (OM.nr)</b> | In te vullen na art. 46 melding bij de RCE                           |
| <b>Omvang en aard plangebied</b>    | Circa 1890 m2; bebouwd en verhard                                    |
| <b>Versie PvE</b>                   | Versie onbekend, 10-02-2010; <b>versie onbekend, d.d. 01-04-2010</b> |
| <b>(Onderzoeks)bureau</b>           | ADC ArcheoProjecten                                                  |
| <b>Auteur(s)</b>                    | MA H.H. Malthof en drs. R. Torremans                                 |
| <b>Opdrachtgever</b>                | ANR Projecten BV                                                     |
| <b>Bevoegd gezag</b>                | Gemeente Peel en Maas                                                |
| <b>Contactpersoon (namens)</b>      | Mevr. I. Kortten                                                     |
| <b>Beeoordeeld door</b>             | M. van der Weele en F.P. Kortlang (ArchAeO)                          |
| <b>Projectnr. ArchAeO</b>           | P10023                                                               |
| <b>Beeoordeeld d.d.</b>             | 23-03-2010; <b>herbeoordeling 20-04-2010</b>                         |

|                                        |                                                                           |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Algemene indruk</b>                 | Gestructureerd                                                            |
| <b>Conformiteit KNA 3.1</b>            | Voor zover kan worden beoordeeld is het onderzoek KNA-conform uitgevoerd. |
| <b>Overige opmerkingen beoordelaar</b> | Zie hieronder                                                             |

# BEOORDELING EN ADVIES ARCHEOLOGISCHE PROGRAMMA'S VAN EISEN

ArchAeO Archeologische Advisering en Ondersteuning

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Kwaliteit PVE</b></p> <p><b>Opmerkingen, suggesties en aanvullingen</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bevoegde overheid (p.1): De beoordelaar namens het bevoegd gezag is F.P. Kortlang (senior-archeoloog) van ArchAeO. De volledige contactgegevens kunt u vinden onderaan deze beoordeling.</li> <li>• Regionale archeologische en cultuurlandschappelijke context (p.4): Wat voor vervuilingklasse heeft deze verontreiniging en dient er een sanering plaats te vinden?</li> <li>• Onderzoeksvragen (p.5): Gelieve op te nemen van de volgende vraag: In hoeverre komen de onderzoeksresultaten van de AB overeen met die van het bureau- en booronderzoek?</li> <li>• Strategie (p.6): Een aantal aandachtspunten die van invloed zijn op de te beschrijven strategie zijn: a) Is duidelijk of de ondergrondse sloop gelijktijdig plaats zal vinden met het ontgraven van de bouwput; b) dient er gelijktijdig aan het ontgraven van de bouwput een sanering plaats te vinden?</li> </ul> <p>Verder dient er rekening gehouden te worden met de volgende punten: 1) De AB (protocol opgraven) wordt uitgevoerd op de plaats waar de grond ontgraven zal worden ten behoeve van de bouwput; 2) Vanaf de ondergrondse sloop vindt er een AB plaats in de vorm van toezicht van een archeoloog; 3) Tot circa 30 cm boven het archeologisch vlak is hetzij de sanering hetzij de ontgraving van de bouwput leidend, hierna zullen de graafwerkzaamheden plaats vinden onder regie van de archeoloog.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Methoden en technieken (p.6): De interpretatie van de profielen in het veld dient te gebeuren door een archeoloog met ruime ervaring in onderzoek op de zandgronden en/of stadskernonderzoek.</li> <li>• Methoden en technieken (p.9): De breedte van een profielstaat of profielkolom dient minstens 1 meter te zijn. Het profiel dient minimaal de bodemopbouw (bodemkundig en lithografisch) vanaf het maaiveld tot minimaal 0,3 meter onder het niveau waarop sporen zichtbaar zijn gedocumenteerd te worden.</li> <li>• Verschijning en oplage (p.8): Het definitief rapport wordt ook in drievoud analoog en 1 maal digitaal geleverd aan het bevoegd gezag.</li> <li>• Personele randvoorwaarden (p.9): Graag aanvullen van de volgende gegevens: Om de voortgang van het onderzoek te controleren en om zich door eigen waarneming een oordeel over sporen, structuren en de landschappelijke situatie te kunnen vormen dient de seniorarcheoloog minimaal 0,1 fte (circa 4 uur) in het veld aanwezig te zijn. Het veldteam bestaat voorts uit minimaal één KNA archeoloog/dagelijks leider op minimaal medior niveau en een veldtechnicus/veldassistent. De metaaldetector dient gehanteerd te worden door een deskundig persoon met ervaring in metaaldetectie.</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# BEOORDELING EN ADVIES ARCHEOLOGISCHE PROGRAMMA'S VAN EISEN

ArchAeO Archeologische Advisering en Ondersteuning

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Uitvoeringscondities veldwerk (p.10): "Voor de offerte...van de locatie." Wijzigen in: In de offerte dient men rekening te houden met het treffen van voorzieningen voor het werken in vervuilde grond.</li><li>• Kwaliteitsbewaking, toezicht, overleg en evaluatie (p.12): Minimaal 1 week voordat het veldwerk begint dient het bevoegd gezag of diens adviseur hiervan op de hoogte te worden gebracht. Op de voorlaatste werkdag dient contact opgenomen te worden met het bevoegd gezag of diens adviseur en de opdrachtgever en op de hoogte te worden gebracht van de voorlopige bevindingen.</li><li>• Kwaliteitsbewaking, toezicht, overleg en evaluatie (p.12): Afstemming tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer vindt plaats op de volgende momenten: Uiterlijk vijf werkdagen voor aanvang van het veldwerk vindt een startgesprek plaats tussen de betrokken projectleiders, waarbij de strategie op basis van plan van aanpak, offerte, overeenkomst en de uitvoeringsplanning wederzijds bevestigd wordt.</li></ul> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# BEOORDELING EN ADVIES ARCHEOLOGISCHE PROGRAMMA'S VAN EISEN

ArchAeO Archeologische Advisering en Ondersteuning

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Evaluatie beoordelaar</b><br><b>(ArchAeO)</b> | <p>Het door ADC opgestelde PvE is helder en compleet. Echter, het PvE verdient nog wel een paar punten van aandacht.</p> <p>Zo is het nog onduidelijk of de sloop gelijktijdig plaats zal vinden met het ontgraven van de bouwput. Omdat vanaf de ondergrondse sloop er een archeologische begeleiding dient plaats te vinden zou dit vanwege kostenbesparing bij voorkeur gelijktijdig met het ontgraven van de bouwput kunnen plaatsvinden. Wat eveneens onduidelijk blijft, is of het plangebied vanwege de in de bodem geconstateerde verontreiniging gesaneerd dient te worden. De sanering zou gelijktijdig met het ontgraven van de bouwput en de archeologische begeleiding kunnen plaatsvinden.</p> <p>Beide punten hebben o.a. de nodige consequenties voor de te hanteren strategie en (veiligheids)eisen die gesteld worden aan de archeologische uitvoerder. Eventuele wijzigingen die optreden nadat meer duidelijkheid is verkregen over bovenstaande punten, dienen te worden doorgevoerd in het gehele PvE.</p> |
| <b>Herbeoordeling 20-04-10</b>                   | <p>De opmerkingen zijn op een adequate manier door het ADC in het PvE verwerkt. Doch is gebleken dat de aandachtspunten nog steeds aan de orde zijn. Daarom zou deze beoordeling als bijlage aan het PvE kunnen worden toegevoegd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Advies beoordelaar</b><br><b>(ArchAeO)</b>    | <p><i>Hierbij kan het PvE als definitief worden beschouwd.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## BEOORDELING EN ADVIES ARCHEOLOGISCHE PROGRAMMA'S VAN EISEN

ArchAeO Archeologische Advisering en Ondersteuning

**Autorisatie beoordeling  
door senior-archeoloog**

drs. Fokko P. Kortlang  
adviseur archeologie

ArchAeO Archeologische Advisering en Ondersteuning  
Rapenburglaan 9  
5654 AP Eindhoven

tel. 040-2519270 / 06-22505236  
fax 040-2571860

email: [advies@archaeo.nl](mailto:advies@archaeo.nl)  
website: [www.archaeo.nl](http://www.archaeo.nl)



datum: 20-04-2010

