

**Bestemmingsplan  
Westeringlaan 18 Maasbree**

**Gemeente Peel en Maas**

---

PLANGROEP HEGGEN B.V.



Born, april 2013

Status: vastgesteld  
Kenmerk: 12.086  
Auteur(s): mr. K. Tielen  
ing. J van Schie



## Toelichting



## INHOUDSOPGAVE

|            |                                                                              |           |
|------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Inleiding</b>                                                             | <b>4</b>  |
| 1.1        | Algemeen                                                                     | 4         |
| 1.2        | Plangebied                                                                   | 4         |
| 1.3        | Doel                                                                         | 5         |
| 1.4        | Geldend planologisch regime (bestemmingsplan)                                | 6         |
| <b>2.</b>  | <b>Beschrijving bestaande situatie</b>                                       | <b>8</b>  |
| 2.1        | Ontstaansgeschiedenis                                                        | 8         |
| 2.2        | Ruimtelijke structuur                                                        | 8         |
| <b>3.</b>  | <b>Beleidskader</b>                                                          | <b>10</b> |
| 3.1        | Inleiding                                                                    | 10        |
| 3.2        | Ruimtelijk beleid                                                            | 10        |
| 3.2.1      | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte                                      | 10        |
| 3.2.2      | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)                         | 11        |
| 3.2.3      | Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006                                       | 11        |
| 3.2.4      | POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering | 12        |
| 3.3        | Volkshuisvestingsbeleid                                                      | 13        |
| 3.3.1      | Provinciale Woonvisie Limburg                                                | 13        |
| 3.3.2      | Woonvisie Regio Venlo 2011-2015                                              | 14        |
| 3.3.3      | Woonvisie Plus 2011-2015                                                     | 15        |
| 3.4        | Waterbeleid                                                                  | 17        |
| 3.4.1      | Nationaal Bestuursakkoord Water                                              | 17        |
| 3.4.2      | Nationaal Waterplan                                                          | 17        |
| 3.4.3      | Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)                             | 18        |
| 3.4.4      | Waterbeleid Waterschap Peel en Maasvallei                                    | 18        |
| 3.4.5      | Gemeentelijk rioleringsplan                                                  | 19        |
| 3.5        | Cultuurhistorisch beleid                                                     | 19        |
| 3.5.1      | Verdrag van Malta en de Wet op de archeologische monumentenzorg              | 19        |
| 3.5.2      | Beleidsplan Archeologie gemeente Peel en Maas                                | 20        |
| <b>4.</b>  | <b>Planbeschrijving</b>                                                      | <b>22</b> |
| 4.1        | Doelstellingen en uitgangspunten                                             | 22        |
| 4.2        | Uitgelicht                                                                   | 22        |
| <b>5.</b>  | <b>Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken</b>                              | <b>26</b> |
| 5.1        | Inleiding                                                                    | 26        |
| 5.2        | Milieu                                                                       | 26        |
| 5.2.1      | Bodem                                                                        | 26        |
| 5.2.2      | Geluid                                                                       | 27        |
| 5.2.3      | Luchtkwaliteit                                                               | 28        |
| 5.2.4      | Milieuzonering                                                               | 29        |
| 5.3        | Externe veiligheid                                                           | 31        |
| 5.4        | Kabels, leidingen en straalpaden                                             | 32        |
| 5.5        | Natuur en landschap                                                          | 33        |
| 5.6        | Flora en fauna                                                               | 33        |
| 5.7        | Waterhuishouding                                                             | 34        |
| 5.8        | Archeologie en cultuurhistorie                                               | 36        |
| 5.9        | Verkeer en parkeren                                                          | 37        |
| 5.10       | Economische uitvoerbaarheid                                                  | 38        |
| <b>6.1</b> | <b>Juridische aspecten</b>                                                   | <b>40</b> |
| 6.1        | Inleiding                                                                    | 40        |
| 6.2        | Inleidende regels                                                            | 40        |

|                                                                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.3 Bestemmingsregels                                                                                                                                | 41        |
| 6.4 Algemene regels                                                                                                                                  | 41        |
| 6.5 Overgangs- en slotregels                                                                                                                         | 42        |
| <b>7. Procedure en overleg</b>                                                                                                                       | <b>44</b> |
| 7.1 Procedure                                                                                                                                        | 44        |
| 7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening                                                                                            | 44        |
| 7.3 Tervisielegging en naar voren brengen zienswijzen ex<br>art. 3.8 Wet Ruimtelijke ordening j <sup>o</sup> afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht | 44        |
| <b>Ingebonden bijlagen</b>                                                                                                                           |           |
| Bijlage 1: reacties vooroverleg                                                                                                                      | 46        |

# 1 INLEIDING

## 1.1 Algemeen

Wonen Limburg is voornemens ter plaatse van het voormalig LLTB-terrein aan de Westeringlaan te Maasbree een woongebouw te realiseren dat plaats zal bieden aan 23 zorggeschikte appartementen, bestemd voor senioren.

De gemeente Peel en Maas staat positief tegenover het planvoornemen en heeft principemedewerking aan het initiatief toegezegd. De beoogde nieuwe invulling van het perceel is echter in strijd met de ter plekke geldende bestemmingsplanbepalingen en zal pas kunnen worden verwezenlijkt nadat ten aanzien van het plangebied een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. Deze herziening betreft een zogenaamd postzegelplan, waarin het toekomstige woongebouw en de hierin voorziene appartementen positief zullen worden bestemd. De term postzegelplan duidt in dit geval op een bestemmingsplan dat wordt vastgesteld om een concreet bouwplan of een concrete gebruiksbehoefte mogelijk te maken. Het plan kent derhalve een sterk projectmatig karakter.

In opdracht van Wonen Limburg is ten behoeve van het planvoornemen door Pouderoyen Compagnons en Kern Architecten een herontwikkelingsvisie opgesteld, welke heeft gediend als basis voor onderhavig bestemmingsplan. De stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten van het plan, alsmede de verschillende randvoorwaarden waarmee bij de planontwikkeling rekening dient te worden gehouden, zullen in de volgende hoofdstukken nader worden toegelicht.

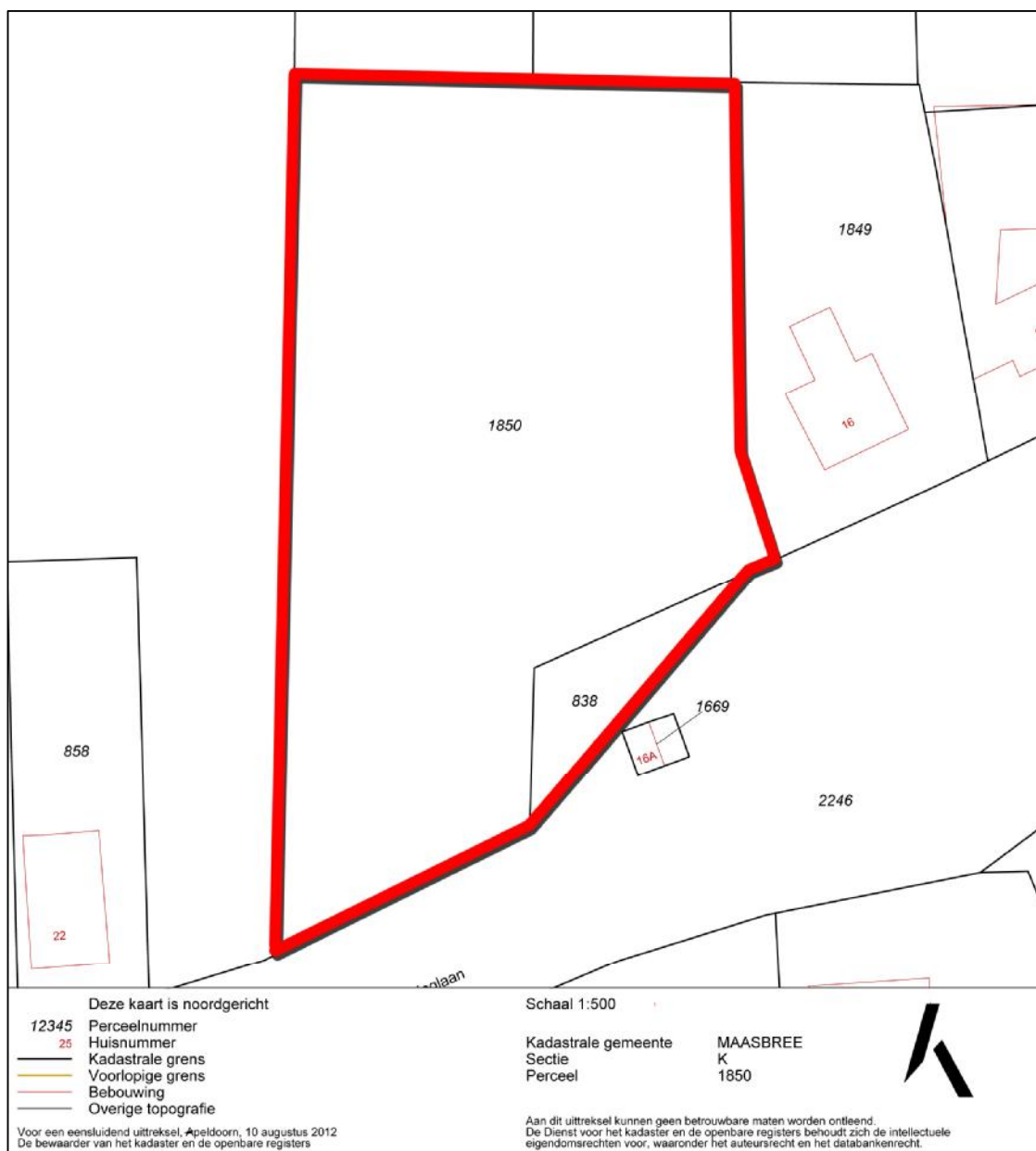
## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Westeringlaan, in het westen van de kern Maasbree. De gronden zijn kadastraal bekend als nummers 1850 en 838, sectie K, van de kadastrale gemeente Maasbree. Aan de zuidelijke zijde wordt het plangebied begrensd door het voetpad langs de Westeringlaan. De oostelijke plangrens wordt gevormd door een onbebouwd perceel (nr. 2618, sectie K gem. Maasbree) dat in eigendom is van de gemeente Peel en Maas. Op dit perceel is ter hoogte van het plangebied een forse loofbomenaanplant aanwezig. De (achter)tuinen van de woonpercelen aan de Molenstraat nummers 25 en 27 en Westeringlaan 16 vormen de noordelijke en oostelijke plangrenzen. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 0,27 ha.

In figuur 1.1 is de topografische ligging van het plangebied weergegeven. De kadastrale begrenzing van het plangebied is opgenomen in figuur 1.2.



Figuur 1.1: topografische ligging plangebied



Figuur 1.2: Kadastrale begrenzings plangebied

### 1.3 Doel

Het bestemmingsplan vormt bij uitstek het instrument voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente vertaald. Het vormt daarmee een beleidsstuk waarin alle bij het gebruik van de grond betrokken belangen worden gecoördineerd ten behoeve van een zo doelmatig mogelijke indeling en verantwoord gebruik van grond en opstallen.

Voorliggend bestemmingsplan, waarmee een deel van het bestemmingsplan 'Woongebieden Maasbree' wordt herzien (zie ook de volgende paragraaf 1.4), heeft een duidelijk ontwikkelingsgericht karakter. Het plan is erop gericht de planologisch-juridische basis te bieden voor een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van een inbreidingslocatie aan de

Het bestemmingsplan 'Westeringlaan 18 Maasbree' bestaat naast deze plantoelichting uit de volgende stukken:

- Deze plantoelichting is als volgt opgebouwd: hoofdstuk 2 bevat een ruimtelijke inventarisatie en analyse van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het relevante Rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid behandeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het plan beschreven (uitgangspunten en programma). In hoofdstuk 5 komen de verschillende randvoorwaarden en ten behoeve van het plan uitgevoerde onderzoeken aan bod. Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de juridische opzet van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 worden tenslotte worden de te volgen procedure en de resultaten van de inspraak- en overlegmomenten beschreven.

De gronden waarop het planvoornemen betrekking heeft, zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Woongebieden Maasbree'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de (voormalige) gemeente Maasbree op 16 maart 1999 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 29 juni 1999.

In de huidige situatie is het plangebied bestemd voor 'Wonen' en 'Onbebouwd gebied' (zie figuur 1.3). Het binnen de bestemming 'Wonen' gelegen deel van het plangebied kent op de bij het bestemmingsplan horende inventarisatiekaart de nadere aanduiding 'detailhandel - non food'. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de vigerende bestemmingsplankaart opgenomen.



Bestemmingsplan Westeringlaan 18 Maasbree  
NL.IMRO.1894.BPL0060-VG01  
Status: vastgesteld

#### BESTEMMING 'WONEN' (ARTIKEL 4)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn (onder andere) bestemd voor woondoeleinden en aan huid gebonden beroepen, en de bestaande niet-woonfuncties, zoals aangeduid op de bij het plan behorende inventarisatiekaart. Hiervoor is reeds aangegeven dat op de inventarisatiekaart aan het plangebied de aanduiding 'detailhandel - non food' is toegekend. Conform de bij de inventarisatiekaart behorende overzichtslijst is ter plaatse van het perceel Westeringlaan 18 een boerenbond toegestaan.

Het middels voorliggend plan beoogde gebruik wijkt af van het volgens het vigerende bestemmingsplan toegestane gebruik ten behoeve van een 'niet-woonfunctie'. Daarnaast is de in het plangebied geprojecteerde bebouwing is niet passend binnen de vigerende bouwvoorschriften: de maximale goothoogte van 4 meter zal worden overschreden en de beoogde bouwmassa is voor een (klein) deel gelegen buiten de toegestane bouwgrenzen.

Het planvoornemen is derhalve in strijd met de bouw- en gebruiksvoorschriften van de huidige bestemming 'Wonen'.

#### BESTEMMING 'ONBEBOUWD GEBIED' (ARTIKEL 7)

De voor 'Onbebouwd gebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van (onder andere) lokale verzamelwegen, buurtstraten, woonstraten, openbare erven en/of pleinen en groenvoorzieningen.

Het gebruik van deze gronden ten behoeve van de aanleg van een particuliere tuin, behorende bij het toekomstige woongebouw, is niet toegestaan volgens de voorschriften van deze bestemming.

#### RESUMÉ

De in het plangebied voorgenomen realisatie van het woongebouw is zoals hierboven aangegeven strijdig met een aantal voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Woongebieden Maasbree' bevat geen wijzigings- of afwijkmogelijkheden met gebruikmaking waarvan de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd: aan de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in artikel 4 ('Wonen') is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg om inhoudelijke redenen goedkeuring onthouden. Ten behoeve van de realisatie van het toekomstige woongebouw zal derhalve een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld.

## 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied en zijn omgeving hebben tot het einde van de jaren 50 van de vorige eeuw hoofdzakelijk een agrarische functie gehad. Rond 1958 is de eerste bebouwing in het plangebied opgericht. Deze bebouwing, welke tot twee maal toe is uitgebreid, heeft hoofdzakelijk een commerciële / bedrijfsmatige functie gekend: in het plangebied is lange tijd een detailhandelbedrijf (Boerenbond) aanwezig geweest. De bij dit bedrijf behorende bebouwing is in maart / april 2012 gesloopt. Sindsdien is het plangebied braakliggend. Het plangebied betreft derhalve een inbreidingslocatie.

### 2.2 Ruimtelijke structuur

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en grotendeels onverhard. Het plangebied is grotendeels begroeid met een verwilderde kruidenvegetatie. Slechts langs de zuidoostelijke grens van het plangebied is een smalle strook klinkerverharding gelegen. In de hierna volgende afbeeldingen 2.1. tot en met 2.3 zijn enkele foto's van het plangebied en zijn omgeving opgenomen.



Figuur 2.1: het plangebied aan de Westeringlaan



Figuren 2.2 en 2.3: De Westeringlaan ter hoogte van het plangebied, gezien in westelijke en oostelijke richting

Op de aangrenzende percelen langs de westelijke en noordelijke grenzen van het plangebied bevinden zich forse groenopstanden (loofbomen). Deze vormen een visuele afscheiding met het achterliggend gebied. Aan deze groene structuur worden middels onderhavig plan geen wijzigingen beoogd. Aan de 'voorzijde' van het plangebied bevindt zich aan de Westeringlaan een trafohuisje. Ook aan deze openbare nutsvoorziening worden geen wijzigingen beoogd. Direct ten westen van het plangebied is ten slotte 'in' de Westeringlaan een plein gelegen. Dit plein, dat aan alle zijden wordt omgeven door de Westeringlaan, heeft een langgerekte vorm en is momenteel in gebruik als openbaar parkeerterrein en groenvoorziening.

Aan de Westeringlaan bevinden zich met name grondgebonden woningen. De bouwvorm van deze woningen is overwegend traditioneel: het betreft vrijstaande of halfvrijstaande woningen, opgericht in één of twee bouwlagen en afgedekt met een kap. Aan de noordzijde van de Westeringlaan strekt deze woonbebouwing zich in westelijke richting als een gevarieerd lint uit tot het buitengebied van Maasbree. Ten zuiden van de Westeringlaan is met name projectmatige woonbebouwing gelegen, welke stamt uit de jaren 70 van de vorige eeuw. Ten noordwesten van het plangebied ligt tussen de Westeringlaan en de Molenstraat een potentiële uitbreidingslocatie van de kern Maasbree. Er bestaan thans geen concrete plannen om deze locatie tot ontwikkeling te brengen.

De directe omgeving van het plangebied kan gelet op bovenstaande worden gekarakteriseerd als een rustig woon- en verblijfsgebied. De middels onderhavig plan beoogde zorg-/woonfunctie past binnen dit bestaande omgevingsbeeld. Even ten (noord)oosten van het plangebied, op een afstand van ca. 250 meter, bevindt zich het centrum van Maasbree. Hier zijn enkele (detailhandel)voorzieningen gevestigd welke passen bij het dorpse karakter van de kern.

## **3 BELEIDSKADER**

### **3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de verschillende ten aanzien van het plangebied relevante beleidsaspecten behandeld. Dit betreft zowel het beleid van centrale als decentrale overheden. Het beleid van rijk, provincie en regio vormt het raamwerk waarbinnen het gemeentelijk beleid gestalte heeft gekregen. De verschillende beleidsstukken tezamen behelzen het beleidskader waarbinnen voorliggend bestemmingsplan moet passen.

Het relevante beleid zal per beleidsthema worden beschreven. Aan bod komen achtereenvolgens het relevante ruimtelijke beleid, volkshuisvestingsbeleid, waterbeleid en cultuurhistorisch beleid.

### **3.2 Ruimtelijk beleid**

#### **3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SIVR, opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu) behelst een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SIVR vervangt verschillende beleidsdocumenten, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040, welke inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen. Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt ingezet voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Ten aanzien van deze opgaven zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

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

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit echter om een heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Een rijksverantwoordelijkheid kan bijvoorbeeld aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Rijksverantwoordelijkheden zijn in voorliggend plan niet in het geding.

Bestemmingsplannen zullen door het Rijk niet (tijdens de vaststellingsprocedure) worden getoetst op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door

middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

### **3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

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

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

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

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

Op onderhavig bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

### **3.2.3 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006**

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (laatst geactualiseerd in 2011) vormt, als integraal plan, het streekplan, het waterhuishoudingplan en het milieubeleidsplan van de Provincie Limburg. Tevens bevat het de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan en vormt het een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tot slot vormt het POL2006 een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 is sinds de vaststelling in 2006 waar nodig geactualiseerd. De meest recente actualisatie stamt uit 2011. De tussentijds verschenen POL-aanvullingen en herzieningen zijn opgenomen in de tekst en op de kaartbeelden verwerkt.

Hoofddoel van het provinciale omgevingsbeleid is het tot stand brengen van de kwaliteitsregio Limburg: een regio die de kwaliteit van leven en leren, en van wonen en werken centraal stelt en die stevig is ingebed in internationaal verband. Zowel ondergrond (bodem, water), netwerken (wegen, spoorwegen, waterwegen, leidingen) als ruimtegebruikspatroon (wonen, werken, voorzieningen, landbouw, natuur) zijn bepalend voor de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van de provincie. Zij vormen de basis voor een gebiedsgerichte aanpak. In deze aanpak worden verschillende beleidsniveaus onderscheiden: stedelijke gebieden naast landelijke gebieden, en daarop voortbordurend een gedetailleerder onderscheid tussen twaalf beleidsperspectieven.

Het plangebied is op de POL-perspectievenkaart (kaart 1) gelegen in Perspectief 6a 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg'.



Figuur 3.1: Uitsnede POL perspectievenkaart 2006

Het perspectief P6a omvat de plattelandskernen die overwegend kleinschalig van karakter zijn. Een aantal grotere kernen (Gennep, Horst, Helden-Panningen) vervult op sommige terreinen een verzorgende functie voor een bredere plattelandsregio (onderwijs, bedrijvigheid, zorg en/of cultuur).

De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het 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.

Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeeld gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw, recreatie en toerisme.

De middels voorliggend plan geprojecteerde zorggeschikte woningen zijn met name bestemd voor de inwoners van de kern Maasbree en voldoen derhalve aan het criterium van woningbouw voor de eigen bevolking. Tevens is er sprake van een herstructurering van een inbreidingslocatie welke bijdraagt aan de leefbaarheid van de kern. Onderhavig plan is derhalve passend binnen de provinciale beleidsuitgangspunten zoals deze ten aanzien van het perspectief 'P6a Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg' zijn verwoord in het POL2006.

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

Provinciale staten van de Provincie Limburg hebben op 18 december 2009 de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering<sup>1</sup> vastgesteld. Als gevolg van de

<sup>1</sup> Provincie Limburg (juni 2009), *POL-aanvulling. Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering*. Maastricht.

vaststelling van deze POL-aanvulling zijn de POL-aanvulling Ruimte voor ruimte Zuid-Limburg (2004), de POL-uitwerking BOM+ (2004), en de POL-aanvulling Contourenbeleid Limburg (2005) (m.u.v. de Atlas met contouren voor Zuid-Limburg respectievelijk Noord- en Midden-Limburg) komen te vervallen.

De POL aanvulling omvat een aantal beleidsaanpassingen, die zich concentreren rond de drie in de titel van de aanvulling benoemde thema's. De volgende doelen worden daarbij nagestreefd:

- § provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- § provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- § selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- § ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied ('nee, tenzij');
- § het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- § selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- § verankeren en overdragen van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling is nader uitgewerkt in de Provinciale Woonvisie 2010-2015. Deze wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3.1.

#### LIMBURGS KWALITEITSMENU

In de POL-aanvulling wordt verder ingezet op een kwaliteitsslag ten aanzien van de instrumenten zoals deze ten behoeve van het thema kwaliteitsverbetering reeds zijn ontwikkeld. Hierbij kan gedacht worden aan de Ruimte voor Ruimte regeling, de BOM+- regeling en het VORM beleid. Deze instrumenten worden in de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering samengebracht onder één noemer, te weten het Limburgs Kwaliteitsmenu. Het Limburgs Kwaliteitsmenu regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Voor wat betreft het landelijk gebied ziet het Limburgs Kwaliteitsmenu op ontwikkelingen welke zijn geprojecteerd buiten de contouren rondom de kernen. Aangezien het plangebied ligt in het beleidsperspectief 6a binnen de contour van de kern Maasbree is het Limburgs Kwaliteitsmenu in onderhavig geval niet van toepassing en vormt het geen verdere randvoorwaarde bij de verdere planontwikkeling.

### 3.3 Volkshuisvestingsbeleid

#### 3.3.1 Provinciale Woonvisie Limburg

Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg hebben op 1 februari 2011 de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. In dit document staat beschreven hoe voor de komende planperiode de woningvoorraadontwikkeling kan worden vormgegeven, welke rol de provincie hierbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren.

De centrale ambitie die in de Provinciale woonvisie wordt uitgesproken is het bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Limburg. In de periode 2000 - 2010 heeft een omslag plaatsgevonden in het door de provincie gevoerde volkshuisvestingsbeleid. Dit is geëvolueerd van door de provincie per gemeente toegekende woningbouwcontingenten (tot 2001), naar het vaststellen van Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's) door provincie en regio's gezamenlijk (2001 tot 2005) tot het werken met enerzijds een Provinciale Woonvisie en anderzijds Regionale woonvisies. Deze laatste opzet wordt ook middels de Provinciale Woonvisie 2010 - 2015 gecontinueerd: in de regionale woonvisies zal nadere concretisering van het volkshuisvestingsbeleid plaatsvinden.

De algemene doelstellingen op het gebied van wonen hangen nauw samen met het provinciaal beleid ten aanzien van herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. Daarnaast wordt de context van het woonbeleid ook bepaald door beleid op het gebied van

levensloopbestendig wonen (wonen / welzijn / zorg) en de huisvesting van specifieke doelgroepen.

Volgens bevolkingsprognoses zal in Zuid-Limburg als geheel de woningbehoefte vanaf 2014 gaan afnemen. Midden- en Noord-Limburg volgen later, te weten vanaf 2025 / 2029. In alle regio's staat hier een forse en kostbare herstructureringsopgave tegenover. In de Provinciale Woonvisie is de woningbouwopgave per woonregio kwantitatief uitgewerkt. Een verdere diepgang moet door de samenwerkende gemeenten tot stand worden gebracht in regionale woonvisies. Ten aanzien van de woonregio Venlo e.o. is in de Provinciale Woonvisie de volgende verwachte ontwikkeling van de regionale woningvoorraad opgenomen (periode 2010 - 2030, in 1000-tallen woningen):

| Woonregio  | Woning-<br>voorraad<br>1-1-2010 | Huis-<br>houdens<br>2020 | Verwachte<br>ontwikkeling<br>voorraad<br>2010-2010 | Huis-<br>houdens<br>2030 | Verwachte<br>ontwikkeling<br>voorraad<br>2020-2030 | Harde<br>plannen<br>1-1-2010 |
|------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|
| Venlo e.o. | 67                              | 70                       | +3                                                 | 71                       | +1                                                 | 3                            |

Tabel 3.1: verwachte ontwikkeling woningvoorraad woonregio Venlo e.o.

Ten aanzien van deze woonregio, waar de gemeente Peel en Maas deel van uitmaakt, worden de volgende algemene kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten geformuleerd:

#### *Kwalitatieve opgave*

De kracht van de regio ligt besloten in de onderling samenwerkende partijen: goede samenwerking tussen regiogemeenten, met ruimte voor specifieke lokale belangen, waarbij aanbieders en ontwikkelaars elkaar opzoeken onder regie van de overheid en waarbij wordt geanticipeerd op de wensen van de woonconsument. Dat betekent investeren in de transformatieopgave. Uit de demografische ontwikkelingen blijkt dat de huishoudenssamenstelling vergrijsd en het aandeel jongeren afneemt. De woningvoorraad zal hier op moeten worden aangepast. Daarnaast wordt gekeken naar de ambities die de regio heeft om ook nieuwe doelgroepen aan te trekken. Hiervoor zullen met name nieuwe woonmilieus toegevoegd moeten worden.

#### *Kwantitatieve opgave*

Het reguleren van de planvoorraad is een aandachtspunt. Het sloopaantal neemt af, terwijl herstructurering een belangrijk instrument is in de transformatieopgave. Na grootschalige sloop in het stedelijk gebied in de voorbije jaren komt de nadruk meer te liggen op kleinschaligere ingrepen, zoals bijvoorbeeld het samenvoegen van woningen. Ook in de plattelandsgemeenten zal kritisch gekeken moeten worden naar deze transformatieopgave.

### **3.3.2 Woonvisie Regio Venlo 2011-2015**

De gemeente Peel en Maas maakt zoals aangegeven samen met de gemeenten Venlo en Beesel deel uit van de volkshuisvestingsregio Venlo e.o.. De drie gemeenten hebben gezamenlijk de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015 opgesteld, welke op 25 januari 2011 door raad van de gemeente Peel en Maas is vastgesteld. Deze regionale samenwerking is niet vrijblijvend: de regiogemeenten kunnen en zullen elkaar aanspreken op het geen is afgesproken in het belang van de complete regio.

Op basis van de concept Provinciale Woonvisie is het benodigde bouwprogramma voor de eigen behoefte van de regio bepaald. Op grond hiervan is naar verwachting in de periode 2010 t/m 2019 de bouw van ruim 3.750 woningen noodzakelijk. Dit betekent een oplevering van gemiddeld 375 woningen op jaarbasis. Verder zijn er voor de regio ca. 350 woningen gereserveerd voor situering in het buitengebied in de periode 2010 tot 2030. Uitgangspunt is dat elke gemeente minimaal bouwt voor zijn eigen woonbehoefte.

De onderstaande tabel geeft voor de drie gemeenten de eigen woningbehoefte weer volgens de huishoudensprognose van E'til (2009). Dit wil zeggen dat deze aantallen woningen aan de huidige bestaande woningvoorraad moeten worden toegevoegd om te kunnen voldoen aan de eigen gemeentelijke autonome woonbehoefteontwikkeling:

| Autonome woningbehoefte                                                                                                                                                                                             | Venlo             | Beesel       | Peel en Maas   | Totaal         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|----------------|----------------|
| feitelijk woningen per 1/1/2009 vlgs. CBSI                                                                                                                                                                          | 67%<br>45.150     | 8%<br>5.830  | 25%<br>16.740  | 100%<br>67.720 |
| 2010-2020 volgens gemeentelijke woonbehoefteprognose E'til 2009                                                                                                                                                     | 50,1%<br>1.880    | 11,7%<br>440 | 38,2%<br>1.430 | 3.750          |
| 2010-2030 reservering voor woningen in kader van gebiedsontwikkeling in het buitengebied<br>(van de volgens provincie 1.000 beschikbare woningen in Noord- en Midden-Limburg rekent de regio Venlo op 350 woningen) | Nader te verdelen |              |                | 350            |
| Totaal                                                                                                                                                                                                              |                   |              |                | 4.100          |

Tabel 3.2: autonome woningbehoefte regio Venlo e.o.

De autonome woningbehoefte van de gemeente Peel en Maas in aanvulling op de bestaande woningvoorraad bedraagt ca. 1.430 woningen. Op basis van regionaal woonwensenonderzoek in 2008 is in een quickscan per gemeente de vraag naar verschillende woningtypen bepaald. Ten aanzien van de gemeente Peel en Maas worden hieruit de volgende conclusies getrokken:

- § komende jaren willen de jongere huishoudens in gemeente Peel en Maas doorgroeien naar een ruimere eengezins koopwoning. In geval de plancapaciteit wordt gerealiseerd, krijgen zij een hele ruime keuze. Daarnaast worden middeldure koopwoningen vrijgemaakt door deze verhuisbeweging. Als het aanbod allemaal wordt gerealiseerd, ontstaat een erg ontspannen markt in dit segment;
- § hetzelfde geldt voor huur- en koop appartementen waarin een ruim nieuwbouwaanbod is gepland.
- § er is een duidelijke vraag naar grondgebonden nultredenwoningen (huur en koop) van oudere huishoudens, hier speelt de beschikbare plancapaciteit niet of nauwelijks op in.
- § de vraag naar extra eengezinswoningen wordt met name geuit door 55-plussers. levensloopbestendigheid is dus een belangrijk issue in de nieuwbouwontwikkeling van dit segment.

Met in acht name van de Regionale Woonvisie is het woningbouwbeleid van de gemeente Peel en Maas verder geconcretiseerd in de gemeentelijke Woonvisie Plus 2011-2015.

### 3.3.3 Woonvisie Plus 2011-2015

De gemeente Peel en Maas heeft de ambitie haar positie als aantrekkelijke woongemeente te behouden en waar mogelijk te versterken. De Woonvisie Plus 2011-2015 vormt hierbij een breed beleidskader op het gebied van wonen: daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als om een perspectief op het wonen in de 11 binnen de gemeente gelegen kernen. In de Woonvisie Plus zijn zowel de kwantitatieve als kwalitatieve kaders voor het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid bepaald.

De gemeente dicht alle binnen de gemeente gelegen kernen een woonfunctie toe, te onderscheiden in centrumdorpen, leefdorpen en woondorpen. Dit onderscheid komt overeen met de categorisering welke in de Regionale Woonvisie is toegepast. De kern Maasbree is

aangeduid als leefdorp. De leefdorpen zijn dorpen waar uitbreidingen hebben plaatsgevonden naast de oude kernen en linten. Hierdoor zijn er voldoende mensen aanwezig om een goed verenigingsleven en voorzieningenniveau in stand te houden. Naast basisvoorzieningen zijn ook maatschappelijke voorzieningen (kinderopvang, buurtcentrum) hier levensvatbaar. Woningbouw richt zich op opvang eigen behoefte en kan daar bovenop specifieke ambities in zich hebben.

De gemeente biedt aan alle kernen (zowel de centrumdorpen, leefdorpen als woondorpen) de garantie dat er voldoende plancapaciteit voorhanden is om te kunnen voldoen aan de eigen woningbehoefte in de komende tien jaar. Voor de woondorpen ligt daar in kwantitatieve zin ook de limiet. Voor de centrum- en leefdorpen is een extra groei mogelijk, indien de marktomstandigheden daar om vragen. In zogenaamde 'kern-enveloppen' zijn deze mogelijkheden per dorp in beeld gebracht.

Rekening houdend met de bevolkingssamenstelling en de huidige woningvoorraad is in de 'kern-envelop Leefdorp Maasbree' de woningbehoefte voor Maasbree tot 1 januari 2020 bepaald op +220 woningen. Deze behoefte is in onderstaand richtinggevend woningbouwkader naar doelgroep en locatie uitgewerkt:

| Richtinggevend woningbouwkader 2010 t/m 2019, nodig voor eigen behoefte |                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Naar doelgroep                                                          | In %                | Naar locatie        |
| Starters                                                                | 10%                 | Inbreiding 100%     |
| Doorstromers                                                            | 50 %                | Uitbreiding         |
| Ouderen                                                                 | 40 %                |                     |
| Totaal                                                                  | 220 woningen (100%) | 220 woningen (100%) |

Tabel 3.3: richtinggevend woningbouwkader leefdorp Maasbree

Uit de kern-envelop blijkt verder dat in Maasbree de plancapaciteit (ca. +300) de autonome woonbehoefte overschrijdt. Rekening houdend met een planmarge van ca. 30% (ambitieniveau) bedraagt dit overschot ca. 20 woningen. Dit betekent dat keuzes moeten worden gemaakt ten aanzien van de woningbouwplannen die in Maasbree tot ontwikkeling worden gebracht. Deze keuzes worden onder andere gebaseerd op de kwalitatieve doelstellingen welke in de gemeentelijke Woonvisie Plus ten aanzien van het leefdorp Maasbree zijn vastgelegd (afgeleid uit het Dorpsontwikkelingsplan Maasbree):

- § in Maasbree is behoefte aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens;
- § bouwen voor starters en ouderen / zorgvragers;
- § behoud van bestaande voorzieningen en betere clustering van voorzieningen, door invulling te geven aan het Hart van Maasbree (multifunctionele accommodatie, etc.);
- § accent op zorgvoorzieningen en aangepaste woningen voor ouderen, waardoor ze in Maasbree kunnen blijven wonen.

De met onderhavig bestemmingsplan beoogde ontwikkeling behoort tot de zogenaamde zachte plancapaciteit. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie aan de Westeringlaan te Maasbree. De bouw van de toekomstige woningen draagt bij aan de autonome woningbehoefte vanuit de kern. Daarnaast draagt het plan bij aan de kwalitatieve doelstellingen welke in de visie ten aanzien van de kern Maasbree zijn geformuleerd: in het plangebied zullen 23 zorggeschikte woningen worden gerealiseerd, bestemd voor senioren. Indien nodig zal zorg worden verleend door zorgaanbieder Proteion, waardoor de toekomstige bewoners zolang mogelijk zelfstandig kunnen wonen.

Om bovengenoemde redenen kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen bijdraagt aan de genoemde kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwdoelstellingen. Het plan is dan ook passen binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

### **3.4 Waterbeleid**

#### **3.4.1 Nationaal Bestuursakkoord Water**

In 2003 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal bestuursakkoord water afgesloten. In het Nationaal bestuursakkoord water is het Waterbeleid 21ste eeuw (WB21) vastgelegd. Het beleid is gericht op het op orde brengen en houden van watersystemen in Nederland, ter voorkoming van wateroverlast (mede als gevolg van voorspelde klimaatsveranderingen). Water is een belangrijk ordenend principe, dat een sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte: water moet de ruimte krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Dat is de kern van het Waterbeleid 21ste eeuw. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Met de actualisaties van het Nationaal Bestuursakkoord Water in 2008 en in 2011 hebben de verschillende betrokken partijen nogmaals het belang van samenwerking in het kader van duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer onderstreept.

Een zwaarwegend uitgangspunt hierbij is dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld: niet op bestuurlijk niveau, niet op financieel niveau en niet op geografisch niveau. De verschillende partijen hebben in het bestuursakkoord derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse te worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, mag water worden afgevoerd.

In het akkoord is verder opgenomen dat in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf moet worden opgenomen, waarin de gepleegde afwegingen in het kader van de watertoets worden vastgelegd. In onderhavig bestemmingsplan is deze waterparagraaf opgenomen in paragraaf 5.7. Ten aanzien van de met onderhavig plan beoogde ontwikkeling kan op deze plaats worden opgemerkt dat wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke afkoppeling van de nieuwe bebouwing en erfverhardingen van het bestaande gemeentelijke gemengde rioleringsstelsel.

#### **3.4.2 Nationaal Waterplan**

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

In het Nationaal Waterplan wordt op hoofdlijnen aangegeven welk waterbeleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 wenst te voeren om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Hierbij richt het Nationaal Waterplan zich op diverse vormen van gebruik van water, waarbij de bescherming tegen overstromingen en het voorhanden hebben van voldoende en schoon water een belangrijke plaats innemen. In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn

ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen.

Het plangebied is gelegen binnen het deel van Nederland dat wordt omschreven als Hoog Nederland. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Vanwege de hogere ligging is het van nature het droge deel van het land. De hoge gronden zijn vooral aangewezen op het vasthouden van gebiedseigen water. Beleidsmatig wordt derhalve onder andere gestreefd naar een herstel van de sponswerking van de hoge gronden om watertekorten te voorkomen en wateroverlast te beperken. Provincies en waterschappen dienen de (grond)watersystemen op orde te brengen volgens de afspraken van het Nationaal Bestuursakkoord Water.

### **3.4.3 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)**

De Provincie Limburg heeft in het POL2006 invulling gegeven aan de in het Nationaal bestuursakkoord Water aangegeven strategieën door te streven naar een maximale afkoppeling van regenwater, binnen de grenzen van doelmatigheid. Afkoppelen van regenwater betekent dat regenwater dient te worden gescheiden van afvalwater en zoveel mogelijk moet worden vastgehouden en geïnfiltreerd in het gebied waarin het valt. Afkoppeling voorkomt onnodige belasting van riool en waterzuiveringsinstallaties. Daarnaast vermindert afkoppeling de overstort van vuil rioolwater op het oppervlaktewater en kan het een bijdrage leveren aan het herstel van een natuurlijk functionerend watersysteem (onder andere vermindering van verdroging).

Volgens de kaarten 4a (Kristallen waarden) en 4c (Blauwe waarden) van het POL2006 maakt het plangebied geen deel uit van bijzondere ecologische en/of waterhuishoudkundige waarden, noch is het plangebied gelegen binnen een grondwaterwin- of beschermingsgebied, of bodembeschermingsgebied.

In het POL2006 is aangegeven dat bij nieuwbouwprojecten en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld dient te worden van het riool (droogweerafvoer). De Provincie Limburg, de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas en Rijkswaterstaat hebben hiertoe een voorkeurstabel afkoppeling opgesteld. Deze voorkeurstabel is opgenomen in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op het waterbeleid van het waterschap Peel en Maasvallei.

### **3.4.4 Waterbeleid Waterschap Peel en Maasvallei**

In het waterbeheerplan 'Orde in water, water in orde' staat hoe waterschap Peel en Maasvallei deze doelen wil realiseren. Hoe ze de waterkeringen en het regionale watersysteem op orde wil brengen en houden. In het waterbeheerplan staan de ambities en doelstellingen omschreven en de maatregelen die het waterschap daarvoor uitvoert. Het waterbeheerplan geldt voor de periode 2010 tot en met 2015.

In het waterbeheerplan komt een drietal belangrijke thema's terug, te weten:

- § veilige dijken, waarbij wordt beoogd om de inwoners op een realistische manier te beschermen tegen Maashoogwater en goed op te kunnen treden bij calamiteiten;
- § droge voeten en voldoende water, waarbij de ambitie wordt uitgesproken om een optimaal, gebiedsgericht waterpeil te realiseren. Rekening houdend met klimaatveranderingen;
- § schoon water, waarbij wordt beoogd een gezond en veerkrachtig watersysteem te realiseren en te behouden als bijdrage aan een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving.

Ten aanzien van onderhavig planvoornemen zijn geen concrete beleidsdoelen in het waterbeheerplan benoemd. Wel gelden de algemene uitgangspunten die het Waterschap ten

aanzien van nieuwe plannen hanteert. Deze zijn onder andere opgenomen in de hiervoor reeds aangehaalde brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem' en het 'Praktisch handboek Watertoets'<sup>2</sup>.

Zoals aangegeven is het uitgangspunt dat (nieuwe) verharde oppervlaktes zoveel mogelijk worden afgekoppeld van de bestaande vuilwaterriolering. Hiertoe dienen ruimtelijke plannen zo veel mogelijk te voorzien in een eigen regenwateropvangcapaciteit. De kwantiteitsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren' is hierbij leidend. Dit betekent dat regenwater bij voorkeur moet worden geïnfiltreerd in het gebied waar het valt. Indien dit niet mogelijk is moet het regenwater worden geborgen, en vertraagd worden afgevoerd op een nabijgelegen oppervlaktewater.

Conform de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem' en het 'Praktisch handboek Watertoets' moet een infiltratievoorziening worden gedimensioneerd op een bui met een herhalingstijd van ééns in de 10 jaar ( $T=10$  (50mm in 27,3 uur bij een afvoer van 1 l/s/ha). Daarnaast moet in een waterparagraaf een doorkijk worden gegeven naar de gevolgen van een bui met een herhalingstijd van ééns in de 100 jaar ( $T=100$  (84 mm). Met deze uitgangspunten is in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden.

### 3.4.5 Gemeentelijk rioleringsplan

In lijn met het provinciaal en waterschapsbeleid is in het Gemeentelijk Rioleringsplan eveneens opgenomen dat bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen het afval- en hemelwater gescheiden moet worden gehouden. Het afvalwater wordt afgevoerd richting rioolwaterzuivering, terwijl het hemelwater zoveel mogelijk op perceelsniveau verwerkt moet worden door middel van infiltratie. Indien infiltratie niet mogelijk is, moet het hemelwater worden geborgen en vertraagd worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. In de waterparagraaf van deze plantoelichting (paragraaf 5.7) zal nader worden ingegaan op de effecten van het plan voor de waterhuishouding.

## 3.5 Cultuurhistorisch beleid

### 3.5.1 Verdrag van Malta en de Wet op de archeologische monumentenzorg

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Doelstelling van het verdrag is het bodemarchief zoveel mogelijk te behouden, bij voorkeur in de bodem. Het verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd. Daarnaast introduceert het verdrag het principe 'de verstoorder betaalt'. Dit naar analogie van het principe 'de vervuiler betaalt', zoals dit wordt gehanteerd bij milieukundige problemen.

Het verdrag van Malta is in 1998 door het Nederlands parlement goedgekeurd en heeft uiteindelijk geleid tot de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving vastgelegd. Uitgangspunt van de Wamz is om archeologische waarden te beschermen, zonder meer maatschappelijke last te veroorzaken dan nodig is. Wat er moet gebeuren, verschilt per gebied en regio: niet alle activiteiten zijn even ingrijpend.

De Wamz rust op vier belangrijke pijlers:

- § archeologische waarden moeten zo veel mogelijk in de bodem (in situ) worden bewaard;
- § archeologie moet tijdig worden meegenomen in de procedures van ruimtelijke planvorming;

---

<sup>2</sup> Waterschap Peel en Maasvallei (2005), *Praktisch handboek watertoets*. Venlo

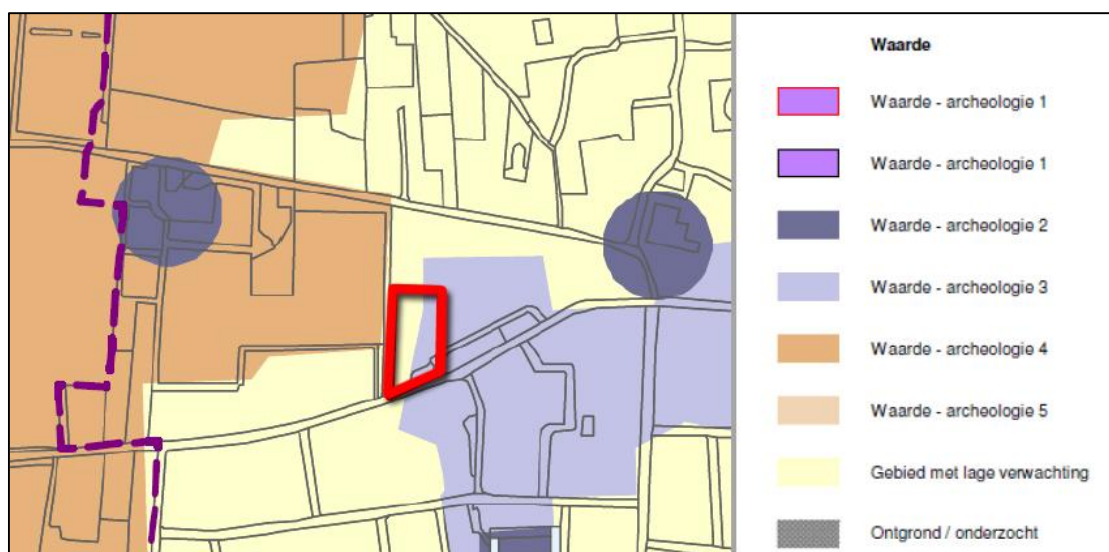
- § de verstoorder van het bodemarchief betaalt de kosten van archeologisch vooronderzoek en noodzakelijke volwaardige opgravingen, voor zover die kosten redelijkerwijs kunnen worden toegerekend aan de verstoorder;
- § gemeenten en provincies krijgen een belangrijke rol in de verankering van archeologie in hun ruimtelijke plannen en vergunningen; zij krijgen de ruimte om vergunningvoorwaarden genuanceerd in te vullen.

Op grond van de Wamz is de gemeente verplicht bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met het aspect archeologie. De Wamz gaat daarbij in beginsel uit van noodzaak tot inventariserend archeologisch onderzoek bij bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup>. Gemeenten mogen echter van deze norm afwijken indien zij deze afwijking deugdelijk motiveren. Het Beleidsplan Archeologie van de gemeente Peel en Maas bevat deze motivatie.

### 3.5.2 Beleidsplan Archeologie gemeente Peel en Maas

Het Beleidsplan Archeologie is op 28 juni 2011 door de raad van de gemeente Peel en Maas vastgesteld. Dit beleidsplan biedt de gemeente een kader op basis waarvan zowel archeologisch-inhoudelijke, als economisch verantwoorde beslissingen kunnen worden genomen omtrent de wijze waarop wordt omgegaan met het bodemarchief.

Op de bij het beleidsplan behorende archeologische beleidskaart is aan het grondgebied van de gemeente Peel en Maas een archeologische verwachtingswaarde toegekend. Deze verwachtingswaarde varieert van wettelijk beschermde archeologische monumenten tot gebieden zonder archeologische verwachtingswaarde. Afhankelijk van de verwachtingswaarde van een bepaald gebied is een ondergrens voor archeologisch onderzoek vastgelegd. In figuur 3.2 is de ligging van het plangebied op de archeologische beleidskaart aangegeven.



Figuur 3.2: uitsnede archeologische beleidskaart

Uit figuur 3.2 blijkt dat het plangebied van onderhavig bestemmingsplan deels in een zone van hoge archeologische verwachtingswaarde ligt ('Waarde - Archeologie 3'), en deels in een zone met een lage archeologische verwachting. De ondergrens voor archeologisch onderzoek binnen de zone 'Waarde - Archeologie 3' is gesteld op bodemingrepen welke een oppervlak groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm verstoren. In paragraaf 5.8 zal nader worden ingegaan op de randvoorwaarden welke hier uit voortvloeien.



## 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Het planvoornemen betreft de realisatie van een woongebouw op een perceel gelegen aan de Westeringlaan te Maasbree. Het complex zal plaats bieden aan 23 zorggeschikte woningen. De 23 woningen betreffen in principe reguliere, zelfstandige woningen. De woningen zijn bestemd voor de doelgroep senioren en zullen daarom uitgerust worden met diverse (technische) basisvoorzieningen, die zorgverlening in huis mogelijk maken. Deze zorg zal worden geleverd door een externe partij. Hierover zijn door Wonen Limburg reeds afspraken gemaakt met Zorgaanbieder Proteion. Doordat zorg op afroep beschikbaar zal zijn kunnen de toekomstige bewoners zo lang mogelijk zelfstandig in hun vertrouwde omgeving blijven wonen, dicht bij familie, vrienden en verenigingen.

In het complex zullen verder geen gemeenschappelijke ruimten of vergelijkbare zorggerelateerde voorzieningen worden gerealiseerd.

Het plan biedt de mogelijkheid de uitstraling van het thans braakliggende plangebied naar zijn omgeving te verbeteren. Een belangrijke pré is dan ook dat middels voorliggend plan wordt gekomen tot een kwalitatief hoogwaardige nieuwe invulling van het perceel aan de Westeringlaan.

### 4.2 Uitgelicht

De stedenbouwkundige kaders voor het toekomstige woongebouw zijn vastgelegd in de herontwikkelingsvisie welke Pouderoyen Compagnons en Kern Architecten ten aanzien van het planvoornemen hebben opgesteld<sup>3</sup>. In onderstaande figuur 2.1 is in een overzichtstekening de beoogde inrichting van het plangebied weergegeven.



Figuur 4.1: toekomstige inrichting van het plangebied

<sup>3</sup> Pouderoyen Compagnons en Kern Architecten (mei 2012), *De Wissel: Herontwikkelingsvisie voormalige LLTB-terrein te Maasbree*. Nijmegen/Roermond

Uitgangspunt van de herontwikkelingsvisie is dat het toekomstig woongebouw een passende schakel dient te vormen in de bestaande stedenbouwkundige structuur van de omgeving van het plangebied. Gezien de beschikbare ruimte dient het gebouw zich te voegen in de aangrenzende bebouwingstructuur. Het beoogde woningbouwtype (zorggeschikte appartementen) vormt een verbijzondering ten opzichte van de in de omgeving aanwezige grondgebonden woningen. Het toekomstig woongebouw mag om deze reden een duidelijk nieuwe toevoeging vormen aan het aangrenzende plein, maar moet uiteraard wel ruimtelijk goed worden ingepast.

Het stedenbouwkundig ontwerp van het toekomstig woongebouw wordt gekenmerkt door een blokvormige bouwmassa, bestaande uit twee onderling verbonden bouwvolumes. De keuze voor een geleding van de bouwmassa in twee bouwdelen is ingegeven door de bestaande, relatief kleinschalige bebouwingstructuur van de omgeving van het plangebied. Het bouwplan zal aanhaken bij deze structuur.

Het westelijk bouwdeel zal voor wat betreft de positionering aansluiten bij de lintbebouwing aan de Westeringlaan. Het oostelijk bouwdeel zal qua positionering corresponderen met de bebouwing langs het aangrenzende plein. De bouwvolumes zullen derhalve verdraaien, waardoor de kopgevels mee gaan doen in het bestaande straatbeeld. Onderling worden de bouwvolumes verbonden door een glazen verbindingsbrug op het niveau van de eerste verdieping. Hierdoor kan eveneens een doorzicht naar het achterliggende landschap worden gecreëerd.

De bouwvolumes van het toekomstig woongebouw worden als volgt opgebouwd: het westelijk bouwdeel zal uit drie bouwlagen bestaan. Het oostelijk bouwdeel wordt deels in 3 (voorzijde) en deels in 2 (achterzijde) bouwlagen uitgevoerd. De verdiepingshoogte bedraagt ca. 3 meter. Dit betekent dat het toekomstig woongebouw 6 tot 9 meter hoog wordt. Figuur 4.2 bevat een 3d impressie van het toekomstige straatbeeld. Hieruit valt af te leiden dat de toekomstige bouwvolumes qua bouwhoogte geen storend element in het bestaande omgevingsbeeld zullen vormen.



Figuur 4.2: 3d impressie toekomstige situatie

Om inkijk en verlies van privacy zo veel mogelijk te voorkomen worden de ruimtes waar de toekomstige bewoners het vaakst zullen verblijven (zoals bijvoorbeeld de woonkamer) op het binnenterrein georiënteerd. Op die manier hebben belendende percelen zo min mogelijk inkijk en verlies van privacy. Gelet hierop, en mede gezien het feit dat het plangebied in een bebouwd woongebied in de kern van Maasbree ligt is dit een aanvaardbare situatie.

Ook ten aanzien van de lichtinval ter plaatse van omliggende bebouwing ontstaat geen onaanvaardbare situatie. Enige invloed zal merkbaar zijn voor de aangrenzende woningen aan de west- en oostzijde, in respectievelijk de ochtend- en de avonden. Gelet echter op de afstand van de toekomstige bebouwing tot deze woningen (over het algemeen ruim 10 meter), de forse groenopstanden tussen de woningen en toekomstige bebouwing, het feit dat de vermindering van lichtinval met name optreedt op de zijgevels van de woningen en het feit dat

er tot vrij recent bedrijfsbebouwing heeft gestaan die deels ruim hoger is dan de toekomstige bebouwing, is de beperkt verminderde lichtinval aanvaardbaar.

Op basis van bovenstaande kunnen de stedenbouwkundige uitgangspunten van het planvoornemen voldoende verantwoord worden geacht. Deze uitgangspunten zijn in de bouwregels van dit bestemmingsplan vastgelegd.



## 5 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

### 5.1 Inleiding

Bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met (externe) factoren die van invloed kunnen zijn op het plangebied en de hier beoogde ontwikkeling. Anderzijds kan de in het plangebied beoogde ontwikkeling gevolgen hebben voor zijn omgeving. Ten einde in het kader van een goede ruimtelijke ordening een verantwoorde afweging te kunnen maken worden in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en milieuzonering beschouwd. Tevens is gekeken naar de gevolgen van het planvoornemen voor de externe veiligheid, de in en rond het plangebied aanwezige kabels en leidingen, eventueel aanwezige ecologische en landschappelijke waarden, de waterhuishouding, en de mogelijk in en rond het plangebied voorkomende cultuurhistorische waarden. Ten slotte worden de met het plan samenhangende verkeerskundige aspecten beoordeeld en wordt een toelichting gegeven op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### 5.2 Milieu

#### 5.2.1 Bodem

##### VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet helder zijn dat de bodem van het plangebied geschikt is voor de hier beoogde functie. In dit kader is in het plangebied door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek<sup>4</sup> (conform NEN5740) uitgevoerd.

Doel van dit onderzoek was ter plaatse van het plangebied een indruk te krijgen van de actuele kwaliteit van de bodem en of de bodemkwaliteit beperkingen oplegt aan de voorgenomen ontwikkeling.

In verband met de voormalige bebouwing, de voormalige terreinverharding alsmede het aangetroffen bodemvreemd materiaal ten zijde van de terreininspectie is op basis van het historisch vooronderzoek een vermoeden van bodemverontreiniging vastgesteld. Om deze reden is het plangebied onderzocht volgens de NEN5740 strategie voor een 'verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming' (VED-HE).

Omdat er asbestverdacht materiaal is aangetroffen is tevens geconcludeerd dat een maaiveldinspectie conform de NEN 5707 uitgevoerd dient te worden.

Het veldwerk ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek is door middel van een dertiental boringen uitgevoerd, waarbij een diepe boring is afgewerkt als peilbuis om de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater te kunnen bepalen.

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK. Het PAK-gehalte overschrijdt tevens zeer plaatselijk de gestelde achtergrondwaarde van de gemeente Peel en Maas. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De ten tijde van het vooronderzoek aangetroffen asbestverdachte materialen bevatten 12,5 % hechtgebonden chrysotiel-asbest.

<sup>4</sup> Econsultancy (augustus 2012), *Verkennd bodemonderzoek en infiltratieonderzoek Westeringlaan (ong.) te Maasbree in de gemeente Peel & Maas (rapportnr. 12061494 / 12061496)*. Swalmen.

De vooraf gestelde hypothese, dat het plangebied als 'verdacht' diende te worden beschouwd, is op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Behoudens het aangetroffen asbest bestaat er volgens Econsultancy echter geen reden voor nader onderzoek naar de overige aangetoonde (lichte) verontreinigingen.

Vanwege de aangetroffen van asbesthoudende materialen is in augustus 2012 een nader onderzoek asbest in bodem uitgevoerd.

#### NADER ONDERZOEK ASBEST IN BODEM

Ten behoeve van het nader onderzoek asbest in bodem<sup>5</sup> zijn in het plangebied 15 proefsleuven gegraven. Het materiaal uit deze sleuven is zintuiglijk beoordeeld. Tevens zijn mengmonsters van de bodem geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat in het plangebied geen sprake is van een verontreiniging met asbest in bodem. Wel is door Econsultancy geadviseerd door een gecertificeerd bedrijf middels handpicking de asbesthoudende plaatjes op het maaiveld te laten verwijderen. Initiatiefnemer (Wonen Limburg) confirmeert zich aan dit advies.

#### CONCLUDEREND

Met in acht name van bovenstaande bestaan er volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen nieuwbouw in het plangebied.

## 5.2.2 Geluid

Gezien het feit dat er geluidsgevoelige objecten (woningen) worden gerealiseerd is het van belang te inventariseren of er relevante geluidsbronnen binnen of nabij het plangebied aanwezig zijn. Relevante geluidsbronnen kunnen in voorliggend geval wegen, spoorwegen, inrichtingen en/of bedrijventerreinen zijn.

#### WEGVERKEERSLAWAAI

De Wet geluidhinder bevat normen omtrent de mate waarin geluid (onder andere) veroorzaakt door (spoor)wegverkeer het woonmilieu of andere geluidsgevoelige functies mag belasten. Conform deze wet kennen bepaalde openbare wegen een onderzoekszone. Binnen deze zones moet bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige functies onderzoek worden gedaan naar de te verwachten geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op deze wegen.

Conform de bepalingen van deze wet worden voor nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom de volgende eisen gesteld aan de als gevolg van wegverkeerslawaaai optredende gevelbelastingen:

- |                               |       |                 |
|-------------------------------|-------|-----------------|
| - voorkeursgrenswaarde:       | 48 dB | (art. 82 lid 1) |
| - maximale ontheffingswaarde: | 63 dB | (art. 83 lid 2) |

Indien de optredende geluidsbelasting de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschrijdt dienen er bron- of overdrachtsmaatregelen genomen te worden ten einde de geluidsproductie terug te brengen of kan, indien deze maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, het bevoegd gezag een hogere grenswaarde vaststellen.

Door Tritium Advies is de akoestische belasting als gevolg van het wegverkeerslawaaai afkomstig van de omliggende wegen op de toekomstige bebouwing onderzocht<sup>6</sup>. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van een tweetal op de grond van de Wet

<sup>5</sup> Econsultancy (augustus 2012), *Nader onderzoek asbest in bodem (NEN 5707) Westeringlaan (ong.) te Maasbree in de gemeente Peel en Maas (rapportnr. 12061495)*. Swalmen.

<sup>6</sup> Tritium Advies (juli 2012), *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai (toetsing Wet geluidhinder) Herontwikkeling voormalig LLTB-terrein Westeringlaan, Maasbree (rapportnr. 1206/031/RV)*. Nuenen.

geluidhinder gezoneerde wegen, te weten de Pastoor Leursstraat en de Molenstraat. Voor de Westeringlaan en de overige omliggende wegen geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze wegen geen hogere grenswaarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel beoordeeld worden of de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij een 30 km/uur weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB. Derhalve is de Westeringlaan in het onderhavige onderzoek alsnog getoetst aan de voorkeursgrenswaarde. Bij de bepaling van de cumulatieve geluidbelasting is de Westeringlaan eveneens meegenomen in het akoestisch onderzoek.

#### *Pastoor Leursstraat*

Voor de Pastoor Leursstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van het nieuw te bouwen woongebouw onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft.

#### *Molenstraat*

Voor de Molenstraat geldt eveneens dat de geluidbelasting op de gevels van het nieuw te bouwen woongebouw onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft.

#### *Westeringlaan*

Voor de 30 km/uur weg Westeringlaan geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde met maximaal 6 dB overschrijdt (dichtst bij de weg gelegen kopgevel). Aangezien de geluidbelasting op de overige gevels de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt en de woningen derhalve beschikken over een geluidluwe gevel is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en legt de Wet geluidhinder geen beperkingen op aan het bouwplan. Aangezien de Westeringlaan geen gezoneerde weg betreft hoeft in het kader van onderhavig planvoornemen geen hogere waarde bij het bevoegd gezag te worden aangevraagd.

#### *Gecumuleerde geluidbelasting*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de gecumuleerde (totale) geluidbelasting bepaald. De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van het op te richten woongebouw bedraagt maximaal 59 dB. Derhalve dienen aanvullende geluidwerende maatregelen aan de gevels te worden genomen om het op grond van het Bouwbesluit voorgeschreven maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen. Deze aanvullende maatregelen moeten bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden aangegeven.

#### **SPOORWEGLAWAAI**

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerd spoorweg. Het aspect spoorweglawaaï is derhalve niet van toepassing.

#### **INDUSTRIELAWAAI**

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Het aspect industrielawaaï is derhalve niet van toepassing. Evenmin is het plangebied gelegen binnen de invloedssfeer van een grond van de Wet milieubeheer omgevingsvergunningplichtige inrichting.

#### **CONCLUDEREND**

Met in achtneming van bovenstaande vormt het aspect akoestiek geen verdere randvoorwaarde bij de middels voorliggend plan voorgenomen ontwikkeling.

## **5.2.3 Luchtkwaliteit**

#### **TOETSING LUCHTKWALITEITSEISEN**

In artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer is een viertal voorwaarden opgenomen waaronder bestuursorganen de in lid 2 van dit artikel genoemde bevoegdheden (waaronder het verlenen

van omgevingsvergunningen en het vaststellen van bestemmingsplannen) mogen uitoefenen. Deze voorwaarden hebben betrekking op de met de uitoefening van de bevoegdheid verbonden gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Indien er sprake is van één van de hieronder genoemde omstandigheden vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling:

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

#### NIET IN BETEKENENDE MATE (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd 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<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

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

- § 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;
- § 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<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

#### GETALSMATIGE INVULLING NIET IN BETEKENENDE MATE-GRENS

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De 3% grens is als volgt gekwantificeerd:

- § voor woningbouw geldt dat de 3% grens op 1.500 woningen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en op 3.000 woningen is vastgesteld in het geval van 2 ontsluitingswegen;
- § voor kantoren geldt dat de 3% grens op 100.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorgebouwen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en bij 100.000 m<sup>2</sup> kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen.

#### TOETSING PLAN AAN LUCHTKWALITEITSEISEN

Voorliggend plan voorziet in de oprichting van 23 zorggeschikte appartementen. Gelet op de beperkte verkeersproductie die deze appartementen tot gevolg zullen hebben blijft het plan hiermee in redelijkheid ruim onder de 3% grens van 1.500 woningen, zoals deze is opgenomen in het Besluit NIBM. Derhalve kan gesteld worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van bepaalde stoffen. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

## 5.2.4 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals bijvoorbeeld zorgplaatsen):

- § ter plaatse van deze gevoelige functies een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;  
 § rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Een wettelijk kader wordt gevormd door geluidszones op grond van de Wet geluidhinder en de afstandseisen op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Daarnaast kunnen op basis van de Wet geurhinder en veehouderij afstandseisen gelden met betrekking tot gevoelige bestemmingen. In het plangebied zullen zich geen inrichtingen of bedrijven (mogen) vestigen welke onder deze regelingen vallen. Evenmin is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van een dergelijke zone of inrichting.

Een (buitenwettelijk) toetsingskader voor milieuzonering wordt geboden door de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten<sup>7</sup>. Op basis van deze uitgave kan worden bepaald in hoeverre de inrichtingen en bedrijven beperkend kunnen zijn voor het tot stand brengen van een goed woon- en leefmilieu in hun omgeving. In de uitgave zijn per (milieu)categorie bedrijvigheid richtafstanden genoemd welke kunnen worden aangehouden teneinde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies te beperken. Hiertoe worden een zestal milieucategorieën onderscheiden. Per milieucategorie is een richtafstand opgenomen, welke ten opzichte van in de omgeving aanwezige gevoelige bestemmingen dient te worden aangehouden. Deze richtafstand is gebaseerd op de als gevolg van de bedrijfsactiviteiten te verwachten milieuhinder (vanwege geur, geluid, stof of gevaar).

Ten aanzien van het omgevingstype 'rustige woonwijk' is in de uitgave de volgende richtafstandenlijst opgenomen:

| Milieucategorie | Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk |
|-----------------|-------------------------------------------------------------|
| 1               | 10 meter                                                    |
| 2               | 30 meter                                                    |
| 3.1             | 50 meter                                                    |

Tabel 5.1: Richtafstandenlijst Bedrijven en milieuzonering

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven/bestemmingen aanwezig welke van invloed kunnen zijn op het leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Conform de uitgave Bedrijven en milieuzonering dienen in een rustige omgeving de volgende richtafstanden ten aanzien van deze functies te worden gehanteerd:

| Omschrijving                                                     | SBI Code      | Milieucategorie | Richtafstand |
|------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|--------------|
| Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven | 451, 452, 454 | 2               | 30 meter     |
| Detailhandel voor zover n.e.g.                                   | 47            | 1               | 10           |

Tabel 5.2: richtafstanden conform Bijlage 1 van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Aan de richtafstand van 30 meter tot de nabijgelegen autobedrijf aan de Westeringlaan 14 wordt vanuit het plangebied niet voldaan. Aangezien dit bedrijf ook in de huidige situatie reeds rekening moet houden met milieugevoelige functies (woningen) in zijn onmiddellijke nabijheid, zal de bedrijfsruimte van dit bedrijf door de voorgenomen ontwikkeling niet worden beperkt. Evenmin zal het leef- en milieuklimaat ter plaatse van het nieuw te bouwen woongebouw onaanvaardbaar worden aangetast door de aanwezigheid van het bedrijf.

<sup>7</sup> VNG (2009), *Bedrijven en milieuzonering*. Den Haag.

Concluderend kan dan ook gesteld worden dat het aspect milieuzonering de planontwikkeling niet belemmert of beperkt.

### 5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRnvgs). Voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt. Tevens zal aandacht worden besteed aan (de achtergrond van) de verantwoording van het groepsrisico.

#### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de **10-6 /jaar plaatsgebonden risicocontour** (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 / jaar plaatsgebonden risicocontour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

#### Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het **invloedsgebied** van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen, ook wel de maximale effectafstand genoemd.

#### Verantwoording van het groepsrisico

In het externe veiligheidsbeleid is voor bepaalde situaties een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRnvgs en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen. De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de 10-8 plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kunnen een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform de cRnvgs dient bij een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden. De verantwoordingsplicht vormt in de cRnvgs onderdeel van de zogenaamde risicobenadering, die van toepassing is op een aantal omgevingsbesluiten, welke in de cRnvgs zijn genoemd.

Ook in het kader van voorliggend bestemmingsplan moet het aspect externe veiligheid worden beschouwd. Daarbij is gekeken naar de aanwezigheid van de volgende risicovolle activiteiten:

1. inrichtingen, welke onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen.
2. transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.
3. hogedruk aardgasleidingen en K1,K2,K3-vloeistofleidingen.

#### RISICOVOLLE INRICHTINGEN

Uit gegevens van de Risicokaart Limburg<sup>8</sup> en de gemeente Peel en Maas blijkt dat er geen bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn die vanuit het aspect externe veiligheid beperkingen aan het planvoornemen opleggen. Aan de Provincialeweg (N275) 19 is op een afstand van ca. 500 meter tot het plangebied een tankstation gelegen, van waaruit verkoop van LPG plaatsvindt. De afstand tot de afleverzuil en het vulpunt van dit tankstation bedraagt ca. 550 meter. Dit is ruim buiten de  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontouren van deze risicobronnen. Het plangebied is evenmin gelegen binnen het invloedsgebied groepsrisico, dat zich rondom het tankstation uitstrekt tot een afstand van 150 meter

#### TRANSPORTASSEN

Uit de Risicokaart Limburg en het rapport 'Externe Veiligheid Provinciale Wegen' van de Provincie Limburg blijkt dat over de N275 transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze weg bevindt zich ca. 270 meter ten zuiden van het plangebied. Uit het rapport 'Externe Veiligheid Provinciale Wegen' blijkt dat de N275 geen  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour kent. Het groepsrisico benadert of overschrijdt de oriëntatiewaarde niet.

In de cRnvgs is gesteld dat in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik hoeven te worden gesteld in gebieden die op een afstand van meer dan 200 meter van een vastgestelde route voor gevaarlijke stoffen liggen. Gelet op het feit dat de hoogte van het groepsrisico door de middels onderhavig plan voorgenomen ontwikkeling verwaarloosbaar zal toenemen, hoeft conform de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen het groepsrisico niet te worden betrokken bij het vaststellen van dit bestemmingsplan.

#### BUISLEIDINGEN

Uit gegevens van de gemeente Peel en Maas en de Risicokaart Limburg blijkt dat er geen buisleidingen in de omgeving aanwezig zijn die ten aanzien van het aspect externe veiligheid beperkingen aan het plan kunnen opleggen. De dichtstbijgelegen hogedruk aardgastransportleiding betreft leiding A-520-KR-084, gelegen op een afstand van ca. 950 meter tot het plangebied. Het plangebied is derhalve niet gelegen binnen het invloedsgebied van een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd en waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing is.

#### CONCLUDEREND

Het aspect externe veiligheid vormt geen verdere randvoorwaarde bij middels voorliggend plan beoogde ontwikkeling. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling hoeft geen verantwoording van het groepsrisico te worden afgelegd.

## 5.4 Kabels, leidingen en straalpaden

Er zijn geen planologisch te beschermen kabels (o.a. hoogspanning) of leidingen (o.a. hogedruk gasleidingen) in of rondom het plangebied aanwezig. Wel zullen in en om het plangebied diverse telecomkabels, elektriciteitsleidingen, gasleidingen en waterleidingen

<sup>8</sup> Provincie Limburg, *Risicokaart Limburg*, [www.limburg.nl](http://www.limburg.nl). Maastricht. (augustus 2012)

aanwezig zijn waarmee tijdens de werkzaamheden rekening dient te worden gehouden. Toekomstige graafwerkzaamheden zullen conform het bepaalde in de CROW publicatie 250 worden uitgevoerd.

Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering ten aanzien van de verdere planontwikkeling.

## 5.5 Natuur en landschap

Door Econsultancy is in juli 2012 een quickscan flora en fauna<sup>9</sup> in het plangebied uitgevoerd. In deze quickscan is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens natuurwetgeving beschermd zijn, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

Uit deze beoordeling blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat is aanwezen als Natura 2000-gebied. Het meest dichtbij gelegen Natura-2000 gebied Deurnsche Peel & Mariapeel bevindt zich op meer dan 8,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied.

Het plangebied ligt evenmin in een kern-, verbindings- of verwervingsgebied behorende tot de EHS of POG. Het meest nabijgelegen EHS-onderdeel bevindt zich circa 550 meter ten zuidwesten van het plangebied. Dit betreft de Everlosche Beek en de daaromheen liggende agrarische bouwlanden en bospercelen.

Voor de EHS geldt in dit geval geen externe werking. Aangezien het plangebied niet is gelegen in of aangrenzend aan een onderdeel dat behoort tot de EHS of POG behoort, is aantasting niet aan de orde. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel is, gelet op afstand tot de onderzoekslocatie en de aard van de ingreep niet aan de orde. Vanuit het aspect gebiedsbescherming volgen derhalve geen nadere randvoorwaarden ten aanzien van de middels voorliggend plan beoogde ontwikkeling.

## 5.6 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Krachtens de Flora- en faunawet mogen er in Nederland geen ingrepen plaatsvinden die een negatief effect op het leefgebied van beschermde soorten met zich meebrengen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning dient derhalve een inschatting te worden gemaakt naar de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de in een plangebied aanwezige natuurwaarden, en in het verlengde daarvan, de Flora- en faunawet. Dit betekent dat informatie verzameld dient te worden over de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten, de verwachte negatieve effecten op deze soorten en de gevolgen daarvan in het kader van de Flora- en faunawet. In de door Econsultancy uitgevoerde quickscan flora en fauna is derhalve tevens een inschatting gemaakt of er in het plangebied planten of diersoorten aanwezig dan wel te verwachten zijn, die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben.

Het onderzoek is uitgevoerd middels een bureauonderzoek en een veldbezoek. In de eerste plaats is middels een gegevensanalyse nagegaan welke bijzondere planten- en diersoorten er voor kunnen komen in het plangebied. Daarnaast heeft in juli 2012 een veldbezoek plaatsgevonden. Op grond van de gegevensanalyse en de waarnemingen tijdens het veldbezoek concludeert Econsultancy dat het onverhoopt aantreffen van een algemeen voorkomende grondgebonden zoogdier of amfibie als mol, konijn, bruine kikker en gewone pad niet valt uit te sluiten. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt het

<sup>9</sup> Econsultancy (juli 2012), *Quickscan flora en fauna Westeringlaan te Maasbree in de gemeente Peel & Maas (rapportnr. 12061497)*. Boxmeer.

plangebied geen geschikt habitat of geldt dat deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten zijn. Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht. Een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet aan de orde.

Daarnaast wordt opgemerkt dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. De algemene zorgplicht houdt in dat een ieder die redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen nadelige gevolgen voor de flora en fauna kunnen ontstaan, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen om de nadelige gevolgen te voorkomen. Met in acht name van bovenstaande vormt het aspect soortenbescherming geen nadere randvoorwaarde ten aanzien van het planvoornemen.

Tot slot wordt opgemerkt dat Econsultancy ten aanzien van bepaalde soortgroepen aanbevelingen heeft gedaan welke door initiatiefnemer in principe worden onderschreven: door geringe inspanningen kunnen in de toekomstige bebouwing rust- en verblijfplaatsen voor broedvogels en vleermuizen worden gecreëerd. Relatief eenvoudige maatregelen, bijvoorbeeld het plaatsen van nestkasten of 'vogelvides' kunnen een positief effect hebben op de instandhouding van deze soortgroepen. Bij de uitwerking van de concrete bouwplannen zal met deze aanbeveling rekening worden gehouden.

## 5.7 Waterhuishouding

### WATEROVERLEG

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat in de toelichting van ruimtelijke plannen dient te worden beschreven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Onderhavige paragraaf behelst deze beschrijving. Bij vaststelling van voorliggend plan is met name de wijze waarop wordt omgegaan met het regenwater dat in het plangebied valt van belang. Daarnaast wordt in onderhavige paragraaf aandacht besteed aan de bodemopbouw van het plangebied, de geohydrologische situatie ter plaatse, de aanwezigheid van bodemverontreinigingen en de gevolgen die beoogde planontwikkeling op de waterhuishouding heeft. Gelet op de te volgen procedure en het oppervlak dat als gevolg van voorliggend plan zal worden verhard is het plan aangemeld bij het waterschap Peel en Maasvallei ter verkrijging van een wateradvies.

### WATERBELEID

In hoofdstuk 3 is het relevante waterbeleid beschreven. Leidende principes in dit beleid zijn de kwantiteitsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren', en de kwaliteitsstrategie 'voorkomen-scheiden-zuiveren'.

### HUIDIGE SITUATIE

#### *Bodemopbouw en geohydrologie*

De maaiveldhoogte van het plangebied bedraagt circa 29,5 m+ NAP. Uit de bodemkaart van Nederland blijkt dat het plangebied en zijn omgeving vanwege de ligging in bebouwd gebied niet zijn gekarteerd. De dichtstbijzijnde kaarteenheid betreft een hoge zwarte enkeerdgrond, welke volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit lemig fijn zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Boxtel.

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt  $\pm 25,5$  m +NAP, waardoor het grondwater zich op  $\pm 4,0$  m -mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO, kaartblad 52 Oost, 1978 (schaal 1:50.000), in zuidoostelijke richting. Het plangebied is gelegen in grondwatertrap VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bedraagt in deze grondwatertrap

> 0,8 m -mv. Dit betekent dat hemelwaterbergende voorzieningen in principe tot een diepte van 0,8 m -mv kunnen worden gerealiseerd.

Er liggen geen pompstations in de buurt van het plangebied die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

#### *Bodemverontreiniging*

Uit de door Econsultancy in het plangebied uitgevoerde bodemonderzoeken is gebleken dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied geen verdere randvoorwaarde vormt ten aanzien van het toekomstige beoogde gebruik van de gronden ten behoeve van zorgwoningen.

#### *Waterlopen*

In het plangebied zijn geen bovengrondse of overkluisde waterlopen aanwezig.

#### *Huidige afwatering en infiltrerend vermogen van de bodem*

In de huidige situatie infiltreert het regenwater dat valt in het plangebied rechtstreeks in de bodem of het wordt via het gemengde rioleringsstelsel van de kern Maasbree afgevoerd.

Door Econsultancy is, als onderdeel van het verkennend bodemonderzoek (zie ook paragraaf 5.2.1), een infiltratieonderzoek uitgevoerd teneinde de waterdoorlatendheid (k-waarde) van de bodem in het plangebied te bepalen. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat infiltratie van hemelwater mogelijk is indien:

- § de doorlatendheid van de bodem groter is dan 0,3 m/d;
- § de grondwaterstand dieper dan 0,5 à 0,7 m minus maaiveld aanwezig is;
- § het in te leiden regenwater niet verontreinigd is.

De doorlatendheid van de bodem in het plangebied is middels een viertal infiltratiemetingen bepaald. In onderstaande tabel zijn de resultaten van de metingen opgenomen. Alle proeven zijn uitgevoerd in de onverzadigde zone

| Meting | Onderzochte bodemlaag (m -mv) | Bodemsamenstelling           | Opmerkingen       | K-waarde (m/dag) | Beoordeling     |
|--------|-------------------------------|------------------------------|-------------------|------------------|-----------------|
| 1      | 1,0-2,0                       | zwak siltig, matig fijn zand | zwak humeus       | 1,1              | Goed doorlatend |
| 2      | 0,5-1,7                       | zwak siltig, matig fijn zand |                   | 1,3              | Goed doorlatend |
| 3      | 1,2-2,0                       | zwak siltig, matig fijn zand | Matig gleyhoudend | 2,1              | Goed doorlatend |
| 4      | 0,5-1,5                       | zwak siltig, matig fijn zand |                   | 2,0              | Goed doorlatend |

Tabel 5.3: resultaten infiltratiemetingen

Ten tijde van het infiltratieonderzoek bevond het grondwater zich op ca. 3 m -mv. Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de bodem ter plaatse niet is verontreinigd. Gelet op de doorlatendheid van de bodem is een infiltratievoorziening in de (ondiepe) ondergrond mogelijk.

#### TOEKOMSTIGE WATERHUISHOUDKUNDIGE SITUATIE

In het plangebied zal een woongebouw met bijbehorende parkeerverhardingen gerealiseerd worden. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen zal de toekomstige oppervlakteverharding ter plaatse van het plangebied ca. 2.200 m<sup>2</sup> bedragen, welke niet op de gemeentelijke riolering mag worden aangekoppeld.

De hemelwatervoorziening welke in het plangebied zal worden aangelegd zal moeten voldoen aan de eisen van de gemeente Peel en Maas. Uit de notitie Handreiking Ruimtelijke Plannen

blijkt hemelwaterbergende voorzieningen zonder overstort op oppervlaktewater gedimensioneerd dienen te worden op een bui van T=100 (84 mm). Bij een verhard oppervlak van 2.200 m<sup>2</sup> betekent dit dat ca. 185 m<sup>3</sup> hemelwater op eigen terrein moet worden geborgen.

Op het perceel zullen infiltratievoorzieningen in de vorm van bijvoorbeeld infiltratiekratten, een infiltratieriool of waterbergende fundatie worden aangelegd teneinde een bui van 84 mm op eigen terrein te kunnen bergen. Gelet op het oppervlak van de (parkeer)verhardingen op het perceel, waaronder deze voorzieningen kunnen worden aangelegd, is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. Bij de berekening van de inhoud van de infiltratievoorziening mag geen rekening worden gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem. De hemelwatervoorziening dient binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een volgende maatgevende regenbui. Het water dat als gevolg van een bui groter dan 84 mm niet in de infiltratievoorziening kan worden opgevangen zal over het maaiveld afstromen. Daarbij dient het maaiveldverloop zodanig te worden ingericht dat dit niet zal leiden tot overlast in het woongebouw of op naburige erven. Wateroverlast als gevolg van een bui groter dan 84 mm valt dan niet te verwachten.

Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient tijdig aangegeven te worden welke hemelwaterbergende voorzieningen zullen worden aangelegd. Daarbij zal een definitieve capaciteitsberekening van het bergend vermogen dienen te worden overlegd.

Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de constructie van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

## 5.8 Archeologie en cultuurhistorie

### CULTUURHISTORIE

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. In het plangebied zijn geen rijks- en of gemeentelijke monumenten aanwezig welke een verdergaande planologische bescherming verdienen. Uit gegevens van de Provincie Limburg<sup>10</sup> (Cultuurhistorische Waardenkaart) blijkt dat de omgeving van het plangebied enige cultuurhistorische waarde heeft. De omgeving kent een sinds 1830 matig veranderd verkavelingspatroon. Daarnaast blijkt dat het tracé van de Westeringlaan te stammen uit de periode voor 1806.

Middels voorliggend plan worden geen ingrijpende aanpassingen aan deze bestaande structuren beoogd. Door het planvoornemen gaan derhalve geen belangrijke cultuurhistorische waarden verloren.

### ARCHEOLOGIE

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient voldoende duidelijk te zijn dat door de middels het plan beoogde ontwikkelingen geen archeologische waarden worden bedreigd. Als gevolg van de te voorziene bodemingrepen (graaf- en bouwwerkzaamheden) zouden mogelijk archeologisch relevante waarden kunnen worden verstoord. Gelet op de (deels) hoge archeologische verwachtingswaarde van het plangebied en zijn omgeving heeft archeologisch adviesbureau ArchEeO op aanvraag van de gemeente Peel en Maas een advies<sup>11</sup> uitgebracht omtrent de mogelijk in geding zijnde archeologische waarden in het plangebied.

Uit het advies blijkt dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. In het verleden is echter een groot deel van het plangebied bebouwd geweest. Delen van het voormalig Boerenbondgebouw zijn onderkelderd of diep gefundeerd, met een

<sup>10</sup> Provincie Limburg (september 2012), *Cultuurhistorische Waardenkaart*, [www.limburg.nl/cultuurhistorie](http://www.limburg.nl/cultuurhistorie). Maastricht.

<sup>11</sup> ArchEeO (juli 2012), *Advies Archeologie (ArchAeO projectnr. 12121)*. Eindhoven.

verstoringdiepte van 80 tot 150 cm - mv. Gezien de verstoringen kan geconcludeerd worden dat enkel op het verharde binnenterrein (ca. 600 m<sup>2</sup>) en mogelijk onder de bijgebouwen (ca. 600 m<sup>2</sup>) nog archeologische resten verwacht kunnen worden. Vanwege de vermoedelijke verstoring (fundering, kabels en leidingen, ed.), de beperkte / versnipperde oppervlakte en de aard van de verwachte archeologische resten en de resultaten van het uitgevoerde onderzoek, wordt het uitvoeren van een professioneel archeologisch onderzoek op deze locatie niet meer zinvol geacht.

Omdat echter in de directe omgeving archeologische sporen zijn aangetroffen die wijzen op (pre)historisch landgebruik, wordt wel geadviseerd om de lokale amateurarcheologen de mogelijkheid te bieden om waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden.

De gemeente Peel en Maas heeft dit selectieadvies overgenomen. In het kader van onderhavig bestemmingsplan vormt het aspect archeologie derhalve geen verdere randvoorwaarde.

## 5.9 Verkeer en parkeren

### ONTSLUITING EN VERKEERSKLIMAAT

Het plangebied zal in de toekomstige situatie worden ontsloten via de Westeringlaan. De Westeringlaan is een woonstraat met een verblijfsfunctie in de kern Maasbree. De dichtstbijzijnde gebiedsontsluitingsweg betreft de Provincialeweg (N275).

De Westeringlaan is gelegen in een 30 km gebied. Ter hoogte van het plangebied bestaat het doorgaande deel van de straat uit een rijstrook van circa 5 meter breed, waarlangs aan beide zijden een verhoogd trottoir is gelegen. De Westeringlaan is nog niet ingericht conform de principes van Duurzaam Veilig.

De Westeringlaan kent in de huidige situatie een lage etmaalintensiteit. Voorliggend plan voorziet in de oprichting van 23 zorggeschikte seniorenwoningen welke zullen worden verhuurd door zorgaanbieder Proteion.

De gezamenlijke verkeersproductie van deze woningen zal dermate laag zijn dat het planvoornemen geen (negatieve) invloed heeft op de verkeersintensiteiten van de Westeringlaan en het omringende wegennet. Daarbij kan worden opgemerkt dat in vergelijking met de vroegere situatie het beoogde woongebouw een minder verkeersintensieve functie betreft dan het eerder aanwezige detailhandelbedrijf. Dit betekent dat, in vergelijking met het verleden, de verkeersproductie vanuit het plangebied ook af zal nemen. Het planvoornemen zal derhalve een gunstige invloed hebben op het verkeersbeeld van de Westeringlaan en de omliggende wegen, en de hiermee samenhangende verkeersveiligheid.

In het plangebied zelf zijn in de huidige situatie geen openbare wegen aanwezig. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zullen in het plangebied ook geen openbare wegen worden aangelegd. De ontwikkeling van het perceel heeft derhalve geen invloed op de bestaande verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied.

### PARKEREN

De parkeerbalans in de directe omgeving mag als gevolg van de oprichting van het woongebouw niet onevenredig worden beïnvloed. Het plan dient te voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

Gelet op het specifieke karakter van de voorgenomen ontwikkeling zijn hierover nadere afspraken gemaakt tussen de gemeente Peel en Maas en initiatiefnemer. Door het oppervlak en de indeling van de toekomstige appartementen kan worden gesteld dat deze specifiek ontworpen zijn als senioren-zorgwoningen. De consequentie hiervan is dat de woningen in de toekomst niet geschikt zullen zijn voor reguliere woningbouwdoelgroepen. De ervaring van de

toekomstige afnemer van de geprojecteerde appartementen is dat het autobezit onder de beoogde doelgroep laag is. Bij vergelijkbare projecten elders in de provincie wordt voor deze doelgroep een parkeernorm gehanteerd van 0,7 parkeerplaats per woning.

In het plangebied zijn, mede gelet op de gewenste groene aankleding van de toekomstige bebouwing, maximaal 23 parkeerplaatsen realiseerbaar. Dit resulteert in een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Gelet op de beoogde doelgroep van de toekomstige woningen acht de gemeente Peel en Maas deze parkeernorm voor het planvoornemen afdoende om aan de eigen parkeervraag voldoen. De parkeerbalans in de omgeving van het plangebied wordt door de voorgenomen ontwikkeling derhalve niet in onevenredige of in bezwaarlijke mate beïnvloed.

## **5.10 Economische uitvoerbaarheid**

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

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

Voorliggend planvoornemen betreft een initiatief van Wonen Limburg. De betreffende gronden zijn verworven door initiatiefnemer. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst inclusief planschadeovereenkomst afgesloten. Hiermee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd. Het project zal geheel worden gerealiseerd op kosten en risico van de initiatiefnemer. De gemeente Peel en Maas heeft géén risico of kosten aan de uitvoering van dit project.

Omdat het woongebouw als een project wordt gerealiseerd is het niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering te bepalen.

Gelet op het bovenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.



## 6 JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende uitgangspunten en randvoorwaarden geschetst. Onderhavig hoofdstuk bevat een nadere toelichting op de planvorm en planstukken.

#### PLANVORM

De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals dit is aangeduid in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Voorliggend bestemmingsplan is erop gericht een basis te bieden voor het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving ter plaatse van een inbreidingslocatie aan de Westeringlaan te Maasbree. Het plan bevat derhalve het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van het plangebied. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling een sterk projectmatig karakter heeft, kent dit bestemmingsplan een gedetailleerde wijze van bestemmen met een beperkte flexibiliteit. De gedetailleerde bestemmingswijze draagt zorg voor het stellen van de condities waaraan de in het plangebied voorgestane ontwikkelingen moeten voldoen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte aan rechtszekerheid van mogelijke belanghebbenden. De in het plan opgenomen flexibiliteitsmogelijkheden dienen als extra waarborgen om het in de toekomst gewenste grondgebruik te kunnen realiseren.

#### TOELICHTING OP DE PLANSTUKKEN

Het bestemmingsplan 'Westinglaan 18 Maasbree' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Het bestemmingsplan is vervat in een dataset met het planidentificatienummer NL.IMRO.1894.BPL0060.

De planverbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, op werkelijke schaal. De analoge versie van de planverbeelding is afgedrukt op schaal 1:1.000. Voor de benaming van de verschillende bestemmingen en de kleuren van de bestemmingen zijn de huidige richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen.

Voor het gehele plangebied geldt slechts een bestemming, waarin niet meer voorgeschreven wordt dan voor een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. De keuze voor deze regeling is onder meer bepaald door de aard van het gebied, de verwachte en gewenste ontwikkelingen, het beleid dat de gemeente wenst te voeren en de sturingsmogelijkheden die zij daarbij noodzakelijk acht.

De planregels en verbeelding zijn, met het oog op de digitale uitwisselbaarheid van bestemmingsplannen die vanaf 1 januari 2010 verplicht is, opgesteld conform de bepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVB2012). Uitgangspunt hierbij is, door middel van het hanteren van heldere planregels en een duidelijke verbeelding, te komen tot een zo goed als mogelijk werkbaar en handhaafbaar plan. In de navolgende paragrafen worden de planregels nader toegelicht.

### 6.2 Inleidende regels

#### *Begrippen (artikel 1):*

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de

SVBP2008 omschrijvingen gegeven. Deze zijn in de begripsbepalingen van voorliggend plan overgenomen.

*Wijze van meten (artikel 2):*

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven, welke in voorliggend plan zijn overgenomen.

### 6.3 Bestemmingsregels

De gronden gelegen in het plangebied kennen een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de toegekende bestemming direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke overigens niet alleen aan de regels van een bestemmingsplan, maar ook dient te voldoen aan onder meer de regels van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De bestemmingsregels zijn als volgt opgebouwd:

§ Bestemmingsomschrijving:

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

§ Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

§ Specifieke gebruiksregels:

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

De in het plan opgenomen bestemming wordt hierna kort toegelicht:

*Bestemming 'Wonen' (artikel 3)*

Conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen wordt de bestemming 'Wonen' gehanteerd. Deze bestemming rust derhalve op het gehele plangebied. De gronden mogen gebruikt worden voor wonen met de daarbij behorende wegen, paden, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen, water en andere binnen een woongebied voorkomende functies. Binnen het bouwvlak is de realisatie van een woongebouw dat plaats biedt aan 23 zelfstandige (zorggeschikte) woningen toegestaan. In het toekomstige complex mogen geen gemeenschappelijke zorgvoorzieningen (zoals bijvoorbeeld groepswoonkamers) worden gerealiseerd.

### 6.4 Algemene regels

*Anti-dubbeltelregel (artikel 4):*

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van

een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven formulering.

*Algemene bouwregels (artikel 5)*

Voor het plangebied gelden een aantal algemene bouwregels. De algemene bouwregels zijn opgenomen in een standaardbepaling welke de gemeente Peel en Maas in al haar nieuwe bestemmingsplannen wenst op te nemen. In dit artikel zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen. Ook staan hierin regels opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

*Algemene gebruiksregels (artikel 6):*

Deze bepaling is een rechtstreekse uitwerking van het in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen verbod gronden of bouwwerken te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

*Algemene wijzigingsregels (artikel 7):*

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om het bestemmingsplan op onderschikte punten te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

*Algemene procedureregels (artikel 8):*

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedure moeten worden doorlopen bij in de bestemmingsbepaling opgenomen wijzigingsbevoegdheden.

## **6.5 Overgangs- en slotregels**

*Overgangsrecht (artikel 9):*

Bouwwerken welke op het moment van terzieslegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

*Slotregel (artikel 12):*

Dit artikel geeft de titel van de planregels aan.



## **7 PROCEDURE EN VOOROVERLEG**

### **7.1 Procedure**

Voordat de wettelijke procedure ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan (zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de Wet ruimtelijke ordening) kan worden gevolgd, wordt het voorontwerp bestemmingsplan eerst aan diverse instanties toegezonden ten behoeve van overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling schrijft voor dat het bestuursorgaan (i.c. burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas) dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Na de overlegronde wordt de vaststellingsprocedure zoals omschreven in art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening opgestart. Deze procedure kan als volgt worden samengevat: de procedure start met een openbare kennisgeving van het ontwerp-bestemmingsplan, waarna het ontwerp-bestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende een termijn van 6 weken door één ieder zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan kunnen worden ingebracht. Na de termijn van de terinzagelegging dient de gemeenteraad binnen 12 weken te beslissen omtrent de vaststelling van het plan. Na de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan hebben belanghebbenden 6 weken de tijd om tegen het plan in beroep te gaan bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij om een voorlopige voorziening is verzocht. In dat geval treedt het bestemmingsplan in werking nadat op dit verzoek is beslist en het bestemmingsplan niet is geschorst.

### **7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening**

Ingevolge artikel 3.1.1. dient een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening.

Gelet op de belangenstaten van het Rijk en de Provincie Limburg is onderhavig plan in het kader van het bestuurlijk vooroverleg slechts aangeboden bij het waterschap Peel en Maasvallei. De volledige vooroverlegreactie is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

**§** Waterschap Peel en Maasvallei  
Postbus 3390  
5902 RJ VENLO

#### *Reactie*

De beoordeling van het plan heeft geen reden gegeven tot het maken van opmerkingen

#### *Wijze van verwerken van de reactie*

De reactie heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassen van het bestemmingsplan.

### **7.3 Tervisielegging en naar voren brengen zienswijzen ex art. 3.8 Wet Ruimtelijke ordening j° afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Westeringlaan 18 Maasbree' heeft vanaf 3 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage (tot en met 13 februari 2013) gelegen. Deze tervisielegging is gepubliceerd in de plaatselijke huis-aan-huis bladen, het elektronisch gemeenteblad en in de Staatscourant. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken

gedurende de termijn van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de gemeentelijke website ([www.peelenmaas.nl](http://www.peelenmaas.nl), met een link naar [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Van de mogelijkheid om schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen is door één persoon gebruik gemaakt. De ingekomen zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in het 'zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Westeringlaan 18 Maasbree en aanpassingen'. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is het anderszins en gelet op het technische ontwerp nodig geweest om wijzigingen aan te brengen. Deze zijn opgesomd in het hiervoor genoemde verslag.

## Bijlage 1: Reacties vooroverleg



INGEKOMEN

10 DEC 2012

uw kenmerk: Gemeente Peel en Maas  
uw brief van: De heer R. Krouwel  
Postbus 7088  
5980 AB PANNINGEN

ons kenmerk: 2012.24288  
datum: 7 december 2012  
verzonden: - 7 DEC 2012

onderwerp: wateradvies Westeringlaan 18 Maasbree

Geachte heer Krouwel,

Op 29 november 2012 heeft het Watertoetsloket Peel en Maasvallei het bestemmingsplan 'Westeringlaan 18' te Maas ontvangen. In de onderstaande brief is uw reactie en het wateradvies opgenomen.

Het conceptontwerp bestemmingsplan voorziet in het realiseren van twee woongebouwen met 23 woningen. Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken (ca. 2.200 m<sup>2</sup>) wordt in het plangebied geborgen onder de parkeerplaats. Ten tijde van de omgevingsvergunning zal worden besloten welk type hemelwaterberging aangebracht wordt. Wel dient deze tenminste 185 m<sup>3</sup> inhoud te hebben, hetgeen overeenkomt met een bui van 84 mm neerslag.

Dit plan was voor u aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen;

- a. *geen opmerkingen*

Vanuit het Watertoetsloket ontvangt u van ons de volgende opmerkingen;

- a. *In of nabij het plangebied bevinden zich geen beheersobjecten van de Limburgse waterbeheerders. Ook is in het plan invulling gegeven aan het hemelwaterbeleid. Naar verwachting zal dit plan hierdoor geen significant effect op het watersysteem hebben.*

Drie Oelmersingel 46  
5921 AC Venlo

Postbus 3390  
5902 RJ Venlo

T 077 - 38 61 111  
F 077 - 38 73 605

E info@wpm.nl  
I www.wpm.nl  
KvK Limburg nr. 14129820

Ons gezamenlijke wateradvies luidt als volgt;

*Ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing betreffende het conceptontwerp bestemmingsplan Westeringlaan 18, november 2012 te Maasbree hebben wij geen opmerkingen. Hierbij ontvangt u een positief wateradvies ten behoeve van dit initiatief.*

Met vragen over dit advies kunt u contact opnemen met Menno Stevens via 077-3891300 of via [menno.stevens@wpm.nl](mailto:menno.stevens@wpm.nl).

Namens de gemeente Peel en Maas



Rien Krouwel

Namens het Watersloket Peel en Maasvallei\*



ir. L.C. (Leen) Oosterom  
Coördinator team Advies

\* Het watersloket Peel en Maasvallei is een gezamenlijk initiatief in het kader van de waterloets van het Waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit (pre-)wateradvies is opgesteld door het waterschap Peel en Maasvallei. Het eventueel noodzakelijke (pre-)wateradvies van de provincie Limburg is hierin verwerkt. Het eventueel noodzakelijke (pre-)wateradvies van Rijkswaterstaat zal separaat worden verstrekt.

Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. De provincie Limburg heeft het afdelingshoofd van de afdeling Kennis en Advies en het Dagelijks Bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei bij besluit van 12 augustus 2004, kenmerk 2004/46842, gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de waterloets.

Drie Decemberringel 46  
5521 AC Venlo

Postbus 3390  
5502 RJ Venlo

T 077 - 38 91 111  
F 077 - 38 73 005

E [info@wpm.nl](mailto:info@wpm.nl)  
I [www.wpm.nl](http://www.wpm.nl)  
KvK Limburg nr. 14129820