

Bestemmingsplan De Fabriek Maasbree

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp NL.IMRO.1894. PBL0098-ON01

Bestemmingsplan De Fabriek Maasbree

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp

Rapportnummer:	211x06642
Datum:	27 maart 2015
Contactpersoon gemeente:	De heer P. Cuppen en mevrouw L. Delahaije
Projectteam BRO:	Niels Paree
Trefwoorden:	De Fabriek, Maasbree, Venloseweg 25, Maatschappelijke bestemming, horeca, 24 uurs opvang
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	De Fabriek in Maasbree wil de maatschappelijke activiteiten uitbreiden. Ook is een uitbreiding van de horeca-activiteiten gewenst en de mogelijkheid tot het verlenen van 24-uurs zorg. Dit bestemmingsplan maakt deze ontwikkelingen mogelijk.

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

Inhoud

1. INLEIDING	3
2. BESTAANDE SITUATIE	7
3. BELEID	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. PLANBESCHRIJVING	17
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	21
5.1 Milieu-aspecten	21
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	31
5.3 Flora en fauna	32
5.4 Natuur en landschap	34
5.5 Kabels en leidingen	35
5.6 Verkeer en parkeren	35
5.7 Waterparagraaf	37
6. JURIDISCHE ASPECTEN	43
6.1 Algemeen	43
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	43
6.3 Toelichting op de regels	43
7. UITVOERBAARHEID	47
8. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE	49
8.1 Overleg	49
8.2 Inspraak	49
8.3 Procedure	49

Separate bijlagen

1. Econsultancy bv, Bodemsaneringsplan Venloseweg 25 te Maasbree gemeente Maasbree, projectnummer BRE.BRO.SAN 05091534, 5 december 2005
2. Econsultancy bv, Milieukundige begeleiding Venloseweg 25 te Maasbree, rapportnummer 14091890, 1 december 2014
3. Aeres Milieu bv, Actualiserend vooronderzoek NEN 5725 Venloseweg 25 te Maasbree, AM13185, 26 juni 2014
4. Aeres Milieu bv, Aanvullend bodemonderzoek en indicaties asbestonderzoek Venloseweg 25 in Maasbree, AM14219A, 8 augustus 2014
5. Aeres Milieu bv, Indicatief infiltratieonderzoek Venloseweg 25 Maasbree, AM14219, 5 augustus 2014
6. K-Plus, Akoestisch onderzoek zorgappartementen De Fabriek, Venloseweg 25 Maasbree, gemeente Peel en Maas, M13.212.402, 19 juni 2014
7. K-Plus adviesgroep, Geluidmeting De Fabriek, Venloseweg 25 te Maasbree, M13.212.402.1,25-2-2014

1. INLEIDING

Aan de Venloseweg 25 in Maasbree is de accommodatie 'de Fabriek' gelegen, een centrum van activiteiten, waar diverse groepen uit de samenleving elkaar ontmoeten. Het terrein wordt gebruikt voor sociale, culturele en recreatieve doeleinden voor kinderen, gehandicapten, ouderen en volwassenen.



Afbeelding 1: uitsnede topografische kaart plangebied en omgeving.

Ten behoeve van de realisering van de huidige accommodatie is in 2006/2007 een juridische procedure doorlopen. Inmiddels heeft de eigenaar/initiatiefnemer plannen voor uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden. De gemeente Peel en Maas heeft in principe medewerking toegezegd aan uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van de bestaande bebouwing in de vorm van:

1. verruiming van de horeca-activiteiten van categorie 3, mits deze ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie, met aanvullend maximaal 12 keer per jaar met een duur van maximaal 1 dag de specifieke mogelijkheid tot zaalverhuur;
2. verruiming van de maatschappelijke activiteiten, waaronder huiskamerfitness, en wellness.

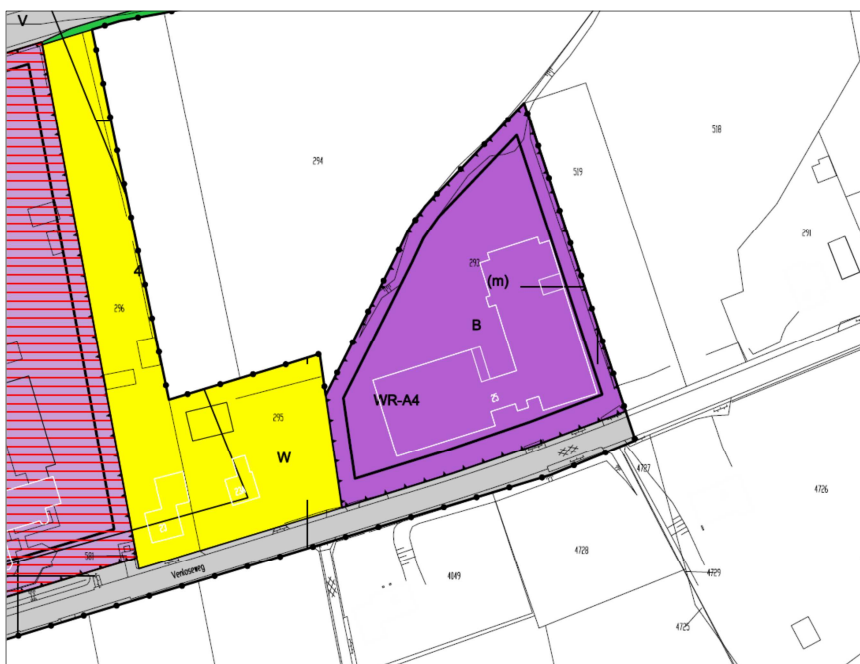
Daarnaast heeft de initiatiefnemer de gemeente Peel en Maas verzocht om 24-uurs opvang voor maximaal 18 personen (in maximaal 18 zorgappartementen) mogelijk te maken op het perceel. De gemeente Peel en Maas heeft hieraan tevens principe-medewerking verleend.

Het geldende bestemmingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet toe. Hiervoor dient daarom een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bijbehorende regels. Deze toelichting vergezelt het plan.

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Peel en Maas

In het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Peel en Maas (vastgesteld op 24 juni 2013) heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. Op deze locatie zijn nu de volgende activiteiten toegestaan:

'een activiteitscentrum voor sociale, culturele en recreatieve doeleinden voor kinderen en gehandicapten, atelier met expositieruimte, kookstudio, kinderspeeltuin, muziekstudio, leesruimte, internetcafé, verkeerseducatiecentrum al dan niet met aan de maatschappelijke functie gerelateerde ondergeschikte horeca van categorie 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'.



Afbeelding 2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'.

Het gehele terrein heeft de aanduiding ' maatschappelijk'.

De gewenste verruiming van het gebruik van het terrein past niet binnen deze doeleindensomschrijving. Daarom dient een separaat bestemmingsplan te worden opgesteld.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op locatie. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens het bouwplan. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 7 is een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan opgenomen. In hoofdstuk 8 zijn de resultaten van het (voor)overleg verwerkt en wordt de procedure beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het pand waar de Fabriek is gevestigd ligt aan de Venloseweg 25 te Maasbree. Het terrein wordt gebruikt voor sociale, culturele en recreatieve doeleinden voor kinderen, gehandicapten, en volwassenen. In samenwerking met o.a. de Daelzicht, Proteion, sgl, MetGGZ, VVGI worden voorzieningen getroffen voor mensen met een beperking.



Afbeelding 3: luchtfoto plangebied en directe omgeving

De volgende activiteiten mogen op basis van de verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO reeds plaatsvinden:

- speel- en groenvoorzieningen voor cliënten van o.a. Stichting Daelzicht;
- atelier waar overdag cliënten van o.a. Daelzicht werken en tevens expositie- en verkoopruimte. Tevens atelier voor cursussen etc.;
- workshops door kunstenaars / beeldhouwers, incl. buitenruimte;
- Speeltuin voor kinderen van lagere leeftijdsgroepen. Hiervoor worden ook de nodige sanitaire en horecavoorzieningen getroffen;
- dagbesteding door cliënten van o.a. Daelzicht in begeleiding, klussen, bezetting horeca, etc.;
- multifunctionele ruimte met kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang (van 7:00 tot 19:00), cursussen, etc.;
- kookstudio;

- leisure-activiteiten.

In het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Peel en Maas zijn op deze locatie nu de volgende activiteiten toegestaan:

'een activiteitencentrum voor sociale, culturele en recreatieve doeleinden voor kinderen en gehandicapten, atelier met expositieruimte, kookstudio, kinderspeeltuin, muziekstudio, leesruimte, internetcafé, verkeerseducatiecentrum al dan niet met aan de maatschappelijke functie gerelateerde ondergeschikte horeca van categorie 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'.

Per dag bezoeken gemiddeld ca. 150 personen het activiteitencentrum. Daarnaast zijn er piekdagen waar per dag circa 250 bezoekers meer worden verwacht, bijvoorbeeld bij de organisatie van exposities.



Afbeelding 4: beeld de Fabriek vanaf de Venloseweg



Afbeelding 5: beeld achterzijde van de Fabriek

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Op dit bestemmingsplan zijn geen van belangen uit de SVIR van toepassing.

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 oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in de regelgeving opgenomen. Per juli 2014 is het Barro aangevuld met de reserveringsstroken uit de Structuurvisie buisleidingen.

Op dit bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Overheden dienen een nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitlegggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief.

Afweging ladder duurzame verstedelijking

Definitie Stedelijke ontwikkeling

Feitelijk dient de vraag gesteld te worden of de uitbreiding van De Fabriek een stedelijke ontwikkeling betreft. Immers er is sprake van uitbreiding en verbreding van een bestaand bedrijf. De uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van de zorgfunctie valt op basis van de Handreiking van de Ladder onder de begripsomschrijving van 'overige stedelijke voorzieningen'. De Handreiking laat onder de overige stedelijke voorzieningen accommodaties voor onderwijs, *zorg*, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure vallen. *In juridisch opzicht*, gaat het om een stedelijke ontwikkeling die aansluit op een bestaande stedelijke voorziening, binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee dient de Ladder te worden doorlopen.

Voor de goede orde wordt vermeld dat de uitbreiding van de horecavoorzieningen op grond van de Handreiking niet worden gezien als een stedelijke voorziening. Hierbij wordt tevens vermeld dat, als deze functie wel zou worden gezien als een stedelijke voorziening, de uitbreiding van de ondergeschikte horecafunctie van categorie 3 en de incidentele evenementen kwalitatief en kwantitatief geen regionale invloed hebben vanwege de specifieke aard van de activiteiten die bij De Fabriek worden ontplooid en waar deze activiteiten verband mee dienen te houden.

Trede 1

Het bouwplan wordt passend geacht binnen de regionale behoefte. Het zorgkantoor, dat met de uitvoering van de AWBZ is belast in de regio heeft aangegeven dat er behoefte bestaat aan zorgwoningen. Er zal een contract worden afgesloten met een of meerdere zorginstellingen om de zorg te leveren aan cliënten die hiertoe toegang hebben op basis van een indicatie die is afgegeven door het Centrum Indicatiestelling Zorg. Aan trede 1 van de ladder duurzame verstedelijking wordt voldaan, gezien de regionale behoefte.

Trede 2

Voor wat betreft trede 2 wordt vermeld dat het bouwplan ligt binnen het bestaand bebouwd gebied van Maasbree, en tevens binnen de rode contour van Maasbree. Hiermee behoeft trede 3 niet te worden doorlopen.

Conclusie

Er wordt voldaan aan trede 1 en 2 van de ladder, gezien de actuele regionale behoefte. Er wordt tevens voldaan aan trede 2 aangezien het bouwplan binnen het bestaand bebouwd gebied van Maasbree ligt.

Hiermee wordt voldaan aan de Ladder duurzame verstedelijking als opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

OP 12 december 2014 is het Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Het POL2014 maakt onderscheid tussen beleidslijnen voor bebouwd gebied en landelijk gebied. Op de kaart 'Zonering Limburg' van het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'Buitengebied'. Echter, in het POL 2014 is tevens aangegeven dat de precieze begrenzing van het (bestaand) bebouwd gebied op gemeentelijk niveau gebeurt. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om de in het verleden gehanteerde begrenzingen zoals de rode contouren te hanteren. In dat kader wordt vermeld dat de planlocatie binnen de rode contour ligt, zoals deze is aangehouden in het POL2006 (actualisatie 2011)



Afbeelding 6: (links) ligging rode contour Maasbree (POL2006, actualisatie 2011)



Afbeelding 7 (rechts) uitsnede kaartbeeld Structuurplan Buitengebied

Aanvullend hierop, wordt vermeld dat de planlocatie in de (ontwerp) structuurvisie Kernen en bedrijventerreinen is aangemerkt als deel van de dorpskern. Ook in het structuurplan voor het Buitengebied, dat deel uitmaakt van de Structuurvisie Buitengebied, is de planlocatie aangemerkt als deel van de kern Maasbree.

De planlocatie mag dan ook worden beschouwd als bestaand bebouwd gebied.

In het POL2014 wordt vermeld dat zorgbehoevenden, waaronder ouderen, deel uitmaken van de provinciale doelgroep voor wonen. De krimpende en vergrijzende bevolking vergt het bewaken van de balans tussen vraag en aanbod van 'wonen met zorg'. Specifieke aandacht is gewenst voor de groep zeer zorgbehoevenden, die een indicatie voor een intramurale setting hebben (ZZP3+4 (50%)) en die behoefte hebben aan een specifieke woning en aan een specifieke zorginfrastructuur. Hierbij gaat het met name om het type woning 'verzorgd wonen geclusterd'. Er is een tekort aan geschikt vastgoed hiervoor.

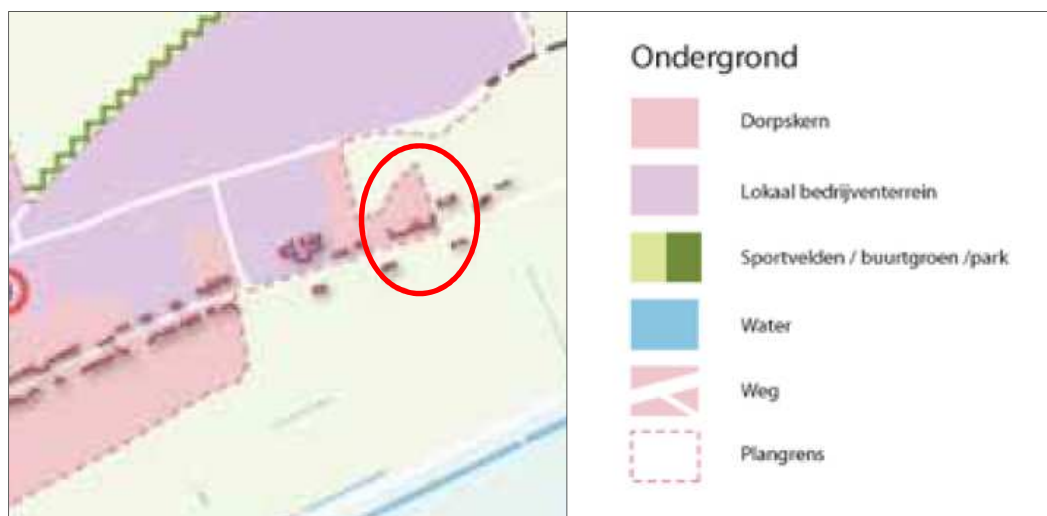
De uitbreiding van de niet-zelfstandige horeca-activiteiten leiden tot het versterken van de (maatschappelijke) voorzieningenstructuur van Maasbree. Dit past binnen het provinciaal beleid. Ten aanzien van de mogelijkheid evenementen te ondernemen, is het provinciaal onderwerp 'vrijtijdseconomie' van toepassing. In dat kader wordt vermeld dat de provincie Limburg streeft naar een uitgebreid, aantrekkelijk en gevarieerd aanbod aan recreatieve infrastructuur, evenementen en recreatief-toeristische concepten.

Het initiatief voorziet in het uitbreiden van de (maatschappelijke en horeca)voorzieningenstructuur van Maasbree en in het verlenen van 24 uurs zorg met dagbesteding op het eigen terrein. De ontwikkeling is dan ook passend te beschouwen binnen het provinciaal beleid uit het POL2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

(Ontwerp) Structuurvisie Bedrijventerreinen en kernen

In de (ontwerp) Structuurvisie Bedrijventerreinen en kernen van de gemeente Peel en Maas het plangebied gelegen in de dorpskern. Voor de kern Maasbree is aangegeven dat behoud van bestaande voorzieningen en ontwikkeling van zorgvoorzieningen voor ouderen gewenst is. De ontwikkeling die wordt mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan draagt daar aan bij.



Afbeelding 8: uitsnede kaartbeeld (ontwerp) structuurvisie Bedrijventerreinen en kernen

Kaderstelling gemeente Peel en Maas, programma 1.1 (ruimtelijke ontwikkeling)

Binnen het programma Ruimtelijke ontwikkeling van de gemeenteraad van Peel en Maas wordt gesteld dat de gemeente wil investeren in het behoud van herkenbare dorpen met binding naar de eigen inwoners. Deze herkenbaarheid wordt vanuit ruimtelijk oogpunt bepaald door onder andere voorzieningen. Voorzieningen nemen een bijzondere plaats in, omdat zij bepalen waar ontmoetingen plaatsvinden en voor wie het dorp een geschikte woonomgeving is.

De gemeente geeft daarbij aan minder te willen sturen bij de invulling en bescherming van deze voorzieningen. De gemeente Peel en Maas streeft naar levendige, multifunctionele voorzieningen met een hoge kwaliteit die zo dicht mogelijk tegen de beleavingswereld van bewoners aan ligt. Een gezonde financiële situatie is daarbij een randvoorwaarde.

De gemeente bewaakt de toekomstwaarde van voorzieningen en plekken, waar via zelfsturing de invulling en het functioneren van voorzieningen wordt bepaald.

Aandachtspunten bij de verdere ontwikkeling van voorzieningen zijn bundeling en concentratie van voorzieningen waar het kan. Belangrijk voor de identiteit en eigenheid van plekken is daarnaast het culturele aspect. Culturele diversiteit draagt bij aan de ontwikkeling van krachtige leefgemeenschappen. Zowel fysieke uitingen als activiteiten en evenementen kunnen bijdragen aan de identiteit en erkenbaarheid van een dorp. De gemeente zet daarom in op een stimulerend cultuurbeleid om initiatieven te ondersteunen.

De gestelde stimulerende houding van de gemeente in combinatie met de beleidsuitgangspunten uit het POL, laat de gemeente toe om initiatieven als dat van de Fabriek te ondersteunen.

4. PLANBESCHRIJVING

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om bij de Fabriek te Maasbree de volgende activiteiten toe te staan, in aanvulling op de reeds toegestane activiteiten:

Verruiming horeca-activiteiten

Concreet zullen op het terrein aan horeca-activiteiten aanvullend worden toegestaan:

horeca van categorie 3:

horeca die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd worden, alsmede de gelegenheid kan bieden tot dansen.

Deze activiteiten blijven *ondergeschikt* aan de hoofdfunctie.

Ondergeschikte horeca van categorie 1 en 2 zijn reeds toegelaten op grond van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Peel en Maas.

Zaalverhuur en evenementen

Daarnaast wordt aanvullend 12 keer per jaar voor de duur van maximaal 1 dag de mogelijkheid geboden tot zaalverhuur en evenementen. Zaalverhuur zal alleen in pandig plaatsvinden.

Verruiming maatschappelijke activiteiten

In aanvulling op de huidige maatschappelijke activiteiten, wordt toegestaan deze te verruimen met onder andere huiskamerfitness en wellness. Dit betreffen beperkte voorzieningen voor o.a. mensen met een beperking. Ook wordt 24 uren opvang voor zorgbehoevende personen mogelijk gemaakt.

Gezien de aard van het bedrijf dat is ontstaan, is de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'maatschappelijk' niet langer de meest passende bestemming. Deze wordt dan ook gewijzigd naar 'maatschappelijk'.

In dit kader worden bij de Fabriek in de toekomst onder andere de volgende concrete activiteiten georganiseerd ten behoeve van de maatschappelijke functie:

- ontbijt, brunch, lunch, diner, barbecue;
- Bakfietsritten, happen en trappen, koken / kookworkshops;
- Theater, muziekstudio, beeldhouwen, schilderen, keramiek;
- Voor- tussen- en buitenschoolse opvang;
- Werkplaats, dagbesteding;

- Wellness en huiskamerfitness (binnen en buiten).
- Spelen (binnen en buiten)

Daarnaast worden zelfstandig, dus niet verbonden aan de maatschappelijke component maximaal 12 maal per jaar en voor maximaal 1 dag per keer zaalverhuur en overige evenementen georganiseerd zoals:

- Bedrijfsfeesten, recepties, teambuilding, vergaderen (voor verenigingen en bedrijven), presentaties;
- familiedagen, bruiloften (max 2 per jaar);
- muziekopvoeringen, exposities.

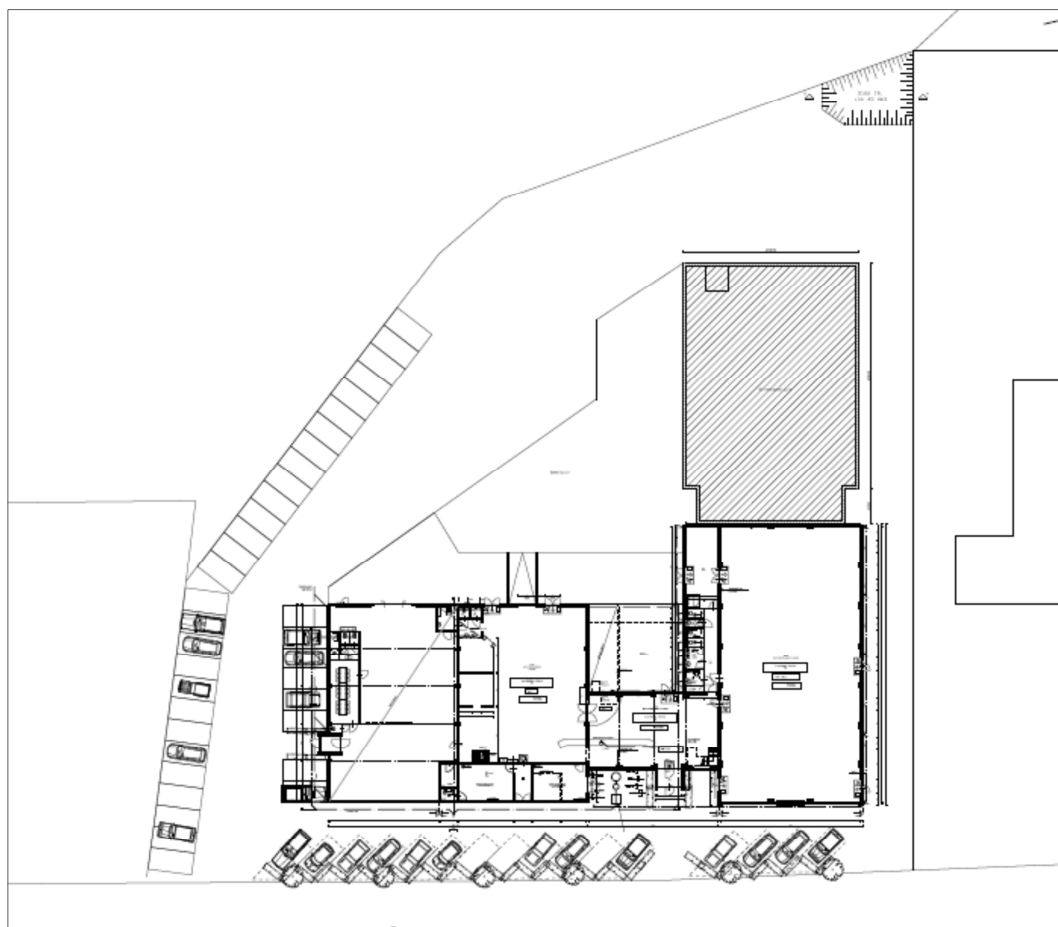
24-uursopvang

Rendiz heeft het voornemen op het terrein de mogelijkheden te bieden voor het huisvesten van circa 18 personen, die 24 uur per dag zorgbehoevend zijn. De cliënten zullen met name ouderen zijn met een indicatie in het kader van de AWBZ.

Voor de 24-uurs opvang zal sprake zijn van 3 personeelsleden, waarvan echter 1 tegelijkertijd dienst draait. De bewoners zullen overdag deelnemen aan de activiteiten bij De Fabriek. Er zal op enig moment circa 1 bezoeker aanwezig zijn voor de 18 bewoners samen.

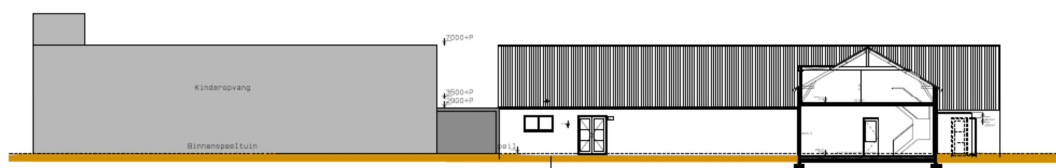
Bouwactiviteiten

De bouwregels en het bouwvlak uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Peel en Maas' zijn overgenomen. Verder zal een buitenspeeltuintje voor kinderen worden aangelegd op het binnenterrein achter en naast de bebouwing. Dit is eveneens reeds mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. De tijdelijk vergunde aanbouw aan de achterzijde van het gebouw zal worden vervangen door een permanente aanbouw van maximaal 7 meter bouwhoogte. Het gebouw zal plat worden uitgevoerd. In dit gebouw zal de 24 uren opvang plaats gaan vinden.



Afbeelding 9: plattegrond De Fabriek inclusief nieuwe bebouwing 24 uurs opvang:

Het nieuw te bouwen bouwdeel ten behoeve van de 24 uurs opvang heeft een grondoppervlak van 20 meter bij 26 meter (520 m²). Het gebouw krijgt twee bouwlagen en wordt plat afgedekt met een bouwhoogte van 7 meter. Het gebouw zal worden onderkelderd met maximaal 1 bouwlaag.



Afbeelding 10: zijgevel vanaf westen



Afbeelding 11: achtergevel

Bezoekersaantallen

In de huidige situatie bezoeken gemiddeld ongeveer 150 personen per dag het activiteitscentrum. Er vindt geen uitbreiding van de oppervlakte plaats waarop deze activiteiten plaatsvinden. De initiatiefnemer verwacht als gevolg van de planontwikkeling geen extra bezoekersaantallen op reguliere dagen. Wel zullen mogelijk per dag enkele personen de zorgbehoevenden bezoeken.

Tijdens dagen waarop zaalverhuur plaatsvindt (maximaal 12 maal per jaar) zal het aantal bezoekers wel toenemen ten aanzien van de reguliere bedrijfsvoering. Op een dag met zaalverhuur worden (in totaal) maximaal 300 bezoekers verwacht. Dit zijn de bezoekers die in een reguliere situatie het bedrijf bezoeken (150), alsmede de gasten van de zaalverhuur (maximaal 150).

Daarnaast zal tijdens een evenement sprake zijn van een toename van het aantal bezoekers. Dan zal er sprake zijn van maximaal 400 bezoekers op een dag (150 regulier + 250 bezoekers evenement), bijvoorbeeld bij de organisatie van exposities.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Milieu-aspecten

5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Tijdens een verkennend bodemonderzoek dat is uitgevoerd in 2005 is er op de geprojecteerde locatie een lichte tot sterke verontreiniging met minerale olie in de grond aangetroffen. Naar aanleiding hiervan is een sanering uitgevoerd ter plaatse¹. In het saneringsrapport wordt geconcludeerd dat de saneringsdoelstelling is behaald. Er bestaan geen milieu hygiënische belemmeringen om de locatie voor het destijds beoogde doel in gebruik te nemen.

Actualiserend historisch bodemonderzoek

Omdat de bestemming van het terrein zal worden gewijzigd en vanwege de gedateerdheid van het reeds uitgevoerde onderzoek, is door Aeres Milieu bv is een actualiserend historisch bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied².

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie plaatselijk “verdacht” op het voorkomen van lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie in de bovengrond en lichte tot matige verontreinigingen met zware metalen in het grondwater. Ter plaatse van de voormalige saneringslocatie is de bodem verdacht op het voorkomen van minerale olieverontreinigingen tot aan de tussenwaarde (T-waarde).

Gezien de ouderdom van de eerder op de locatie uitgevoerde bodemonderzoeken wordt geadviseerd om middels een actualiserend bodemonderzoek de bodemkwaliteit ter plaatse van de te realiseren buitenspeelplaats opnieuw vast te stellen aangezien dit een gevoelige bestemming betreft. In het actualiserend onderzoek zal ook de saneringslocatie van de minerale olieverontreiniging worden betrokken. Indien deellocatie H en I (voormalige zinkput 2 en wasplaats) binnen het gebied van de bestemmingswijziging vallen wordt geadviseerd om het grondwater ter plaatse opnieuw te bemonsteren en te analyseren om na te gaan of de matige verontreiniging met kwik nog aanwezig is.

Het aanwezige puin/grindpad is verdacht op het voorkomen van asbest. Geadviseerd wordt een verkennend onderzoek asbest in grond/puin uit te voeren conform NEN5707/NEN5897.

¹ Econsultancy bv, Bodemsaneringsplan Venloseweg 25 te Maasbree gemeente Maasbree, projectnummer BRE.BRO.SAN 05091534, 5 december 2005

² Aeres Milieu bv, Actualiserend vooronderzoek NEN 5725 Venloseweg 25 te Maasbree, AM13185, 26 juni 2014

Aanvullend bodemonderzoek en indicaties asbestonderzoek

Naar aanleiding van het uitgevoerde actualiserend historisch bodemonderzoek zijn door Aeres Milieu een aanvullend bodemonderzoek en een indicatief asbestonderzoek uitgevoerd³. In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

Beperkt grondonderzoek saneringslocatie

De gemeten matige verontreiniging met PCB en sterke verontreiniging met minerale olie in grondmengmonster MM2 geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt momenteel een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling in verband met de aangetroffen matige en sterke verontreinigingen. Middels het uitvoeren van een nader bodemonderzoek dient de horizontale en verticale omvang van de geconstateerde verontreiniging te worden vastgesteld.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Grondwateronderzoek

De aangetoonde matige verontreiniging met kwik in het grondwater ter plaatse van de voormalige bezinkput en wasplaats (Econsultancy projectnummer 05051337 BRE.BRO.NEN, d.d. september 2005) is tijdens voorliggend onderzoek niet meer aangetoond. Nader onderzoek wordt derhalve niet meer noodzakelijk geacht.

Indicatief asbestonderzoek grind/puinpad

Ter plaatse van asbestgat ABG3 is asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. De gemeten concentraties geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest ter plaatse van het aanwezige grind/puinpad.

Aanvullende bodemsanering

Naar aanleiding van het aanvullend bodemonderzoek is door adviesbureau Econsultancy een aanvullende bodemsanering uitgevoerd onder milieukundige begeleiding⁴. Na beëindiging van de werkzaamheden zijn de putbodem en de putwanden bemonsterd. Uit de analyseresultaten blijkt dat putwand W1-1 matig verontreinigd is met minerale olie en sterk verontreinigd is met PCB's. Putwand W3-1 is licht verontreinigd met minerale olie en PCB's. Gesteld kan worden, dat de saneringsdoelstelling niet is behaald. Er bestaan mogelijk milieuhygiënische belemmeringen op de locatie. Econsultancy adviseert om, zodra de inrichtingsplannen definitief zijn, een nader bodemonderzoek uit te voeren en de verontreiniging met minerale olie en PCB's af te perken. Na het afronden van dit onder-

³ Aeres Milieu bv, Aanvullend bodemonderzoek en indicaties asbestonderzoek Venloseweg 25 in Maasbree, AM14219A, 8 augustus 2014

⁴ Econsultancy bv, Milieukundige begeleiding Venloseweg 25 te Maasbree, rapportnummer 14091890, 1 december 2014

zoek dient een saneringsplan opgesteld te worden en ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd.

De initiatiefnemer zal de voorgestelde aanpak volgen. Hierbij zal tevens nader onderzoek worden uitgevoerd ten behoeve van de aangetroffen asbestverontreiniging in het puinpad. Deze onderzoeken zullen worden uitgevoerd voordat het bestemmingsplan zal worden vastgesteld. Ten tijde van de vaststelling kunnen dan de opgenomen beperkingen in gebruik, bouwen en aanlegactiviteiten dan worden opgeheven.

In de tussentijd is in het bestemmingsplan een bouwverbod en een omgevingsvergunningvereiste voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, opgenomen om verstoring van de bodem en verdere verspreiding van verontreinigingen te voorkomen. Totdat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld blijven de huidige bouw- en gebruiksrechten op grond van het geldende bestemmingsplan echter in tact.

5.1.2 Wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Een gebouw voor een kinderdagverblijf is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de gebruikers.

Het gebruik van het gebouw als kinderdagverblijf is echter reeds toegestaan op grond van de verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO.

De 24-uurs opvang voor zorgbehoevenden betreft een geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder. Voor de realisatie van de huisvesting dient dan ook een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï te worden uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door K-Plus adviesgroep⁵. In het rapport wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Wet geluidhinder legt dan ook geen nadere eisen op aan het bouwplan.

⁵ K-Plus, Akoestisch onderzoek zorgappartementen De Fabriek, Venloseweg 25 Maasbree, gemeente Peel en Maas, M13.212.402, 19 juni 2014

5.1.3 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Deze afwijkingen dienen dan te worden benoemd en gemotiveerd. In gebieden met een gemengde functie kan op basis van de VNG normen een afstandsstap lager worden gedaan.

In aanvulling op de huidige mogelijkheden in het bestemmingsplan en op basis van de verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO worden in dit bestemmingsplan (ondersteunende) horeca van categorie 3, zaalverhuur en evenementen (in totaal maximaal 12 maal per jaar) en een verruiming van de maatschappelijke activiteiten met onder andere huis-kamerfitness en wellness toegestaan.

Uitbreiding toegestane horeca

De (ondersteunende) horeca valt te scharen onder SBI 2008 561 (restaurants, cafetaria) en SBI 2008 563 (café, bar). Hiervoor geldt een indicatieve richtafstand van 10 meter voor geluid (SBI 561 en 563) en van 10 meter voor geur (SBI 561).

De genoemde afstanden van 10 meter worden ten aanzien van de woning ten westen van het plangebied en voor de aan de overzijde van de weg gelegen woning ruimschoots gehaald. Alleen voor de woning ten oosten van het plangebied wordt deze afstand niet gehaald. De ondersteunende horeca van categorie 1 en 2 is echter reeds toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Ten aanzien van de (aanvullende) ondersteunende horeca van categorie 3 wordt niet voldaan aan de indicatieve richtafstanden. De afstand van rand bestemmingsvlak tot de uiterste positie van de woning die het bestemmingsplan mogelijk maakt is 3 meter.

Van de indicatieve richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. Om de afwijking ten aanzien van de richtafstanden te kunnen motiveren is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierin is tevens de inpasbaarheid van de zaalverhuur meegenomen.

Akoestisch onderzoek zaalverhuur

In aanvulling op de bestaande rechten, wordt toegestaan dat maximaal 12 maal per jaar gedurende 1 dag (in pandig) zaalverhuur met daarbij behorende feesten en partijen mogelijk wordt gemaakt. De zaalverhuur met versterkte muziek zou kunnen leiden tot geluidbelasting voor omliggende woningen. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door K-Plus adviesgroep⁶.

Hierbij wordt aangegeven dat de meeste geluidbelasting vanuit De Fabriek zal bestaan uit geluid afkomstig uit het gebouw zelf en niet zozeer van verkeersbewegingen over het aan de oostzijde gelegen pad, dat aan de andere zijde ligt van de dichtstbij gelegen woning.

In het rapport wordt op basis van berekeningen voor wat betreft de feesten en partijen met zaalverhuur die maximaal 12 maal per jaar mogen plaatsvinden, geconcludeerd dat de Fabriek geschikt is voor de toelaatbare muziekniveaus in de navolgende tabel.

Incidentele festiviteiten			
	07.00 – 19.00 u	19.00-23.00 u	23.00 – 02.00 u
Zaal 1	125 dB(A)	120 dB(A)	115 dB(A)
Zaal 2	119 dB(A)	114 dB(A)	109 dB(A)
Zaal 3	110 dB(A)	105 dB(A)	100 dB(A)
Zaal 1 t/m 3	109 dB(A)	104 dB(A)	99 dB(A)

Tabel 1: maximaal toelaatbare geluidsniveaus incidentele evenementen (emissieniveau)

Zaal 1 betreft de westelijk gelegen zaal die is onderzocht. Zaal 2 betreft de middelste zaal in het gebouw en zaal 3 betreft de meest oostelijk gelegen zaal. De meest westelijk gelegen zaal is niet onderzocht, aangezien hier geen evenementen of aanvullende horeca zal plaatsvinden.

Bovenstaande geluidsniveaus zijn tijdens evenementen (maximaal 12 maal per jaar) toelaatbaar als emissieniveau. Aan de maximale geluidsniveaus op omliggende woningen, als opgenomen in de APV van de gemeente Peel en Maas wordt hiermee voldaan.

De geluidsniveaus zullen door de exploitant tijdens de bedrijvigheid worden bepaald door middel van geluidmetingen.

Tijdens dagen met zaalverhuur zal maximaal circa 200 mvt/etmaal op maximaal 12 dagen in het jaar extra worden gegenereerd. Hierdoor wordt overlast voor omliggende woningen voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking en het parkeergeluid niet verwacht. Aangezien tijdens zaalverhuur grotendeels elders wordt geparkeerd (op het nabij-

⁶ K-Plus adviesgroep, Geluidmeting De Fabriek, Venloseweg 25 te Maasbree, M13.212.402.1,25-2-2014

gelegen bedrijventerrein), wordt geluidsoverlast als gevolg van de zaalverhuur niet verwacht. Zie ook de paragraaf 'verkeer en parkeren'.

Akoestisch onderzoek horeca van categorie 3

Uit het akoestisch rapport blijkt dat voor de ondersteunende horeca van categorie 3 de emissieniveaus toelaatbaar zijn uit de navolgende tabel.

	Dag (07.00 – 19.00 u)	Avond (19.00-23.00 u)	Nacht (23.00 – 07.00 u)
Zaal 1	93 dB(A)	88 dB(A)	83 dB(A)
Zaal 2	90 dB(A)	85 dB(A)	80 dB(A)
Zaal 3	78 dB(A)	73 dB(A)	68 dB(A)

Tabel 2: maximaal toelaatbare geluidsniveaus horeca van categorie 3 (emissieniveau)

Een zendniveau van 90 dB(A) betekent een drukke bar, bij een bruin café (rustig) is het niveau al 10 dB(A) lager. Op grond van de berekeningen blijkt dergelijke niveaus inpasbaar zijn in zaal 1 en 2, indien er geen sprake is van muziek die het niveau van achtergrondmuziek overstijgt. In de ruimte waar de binnenspeeltuin is ingericht (zaal 3) is horeca van categorie 3 niet inpasbaar. In de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan is dan ook vastgelegd dat horeca van categorie 3 hier niet is toegestaan.

Omdat er alleen sprake is van achtergrond muziek en spraak, hoeft er geen straffactor van +10 dB(A) vanwege muziekgeluid dient te worden toegepast.

Hierbij wordt vermeld dat ten behoeve van de uitbreiding van de activiteiten met ondersteunende horeca van categorie 3, er geen noemenswaardige aanvullende verkeersbewegingen worden verwacht. Eventuele bevoorrading zal gelijktijdig plaatsvinden met de bevoorrading ten behoeve van de reeds toegestane horeca van categorie 1 en 2. Een onaanvaardbare toename van de geluidbelasting als gevolg van de ondergeschikte horeca van categorie 3 is dan ook niet aan de orde.

Evenementen

De evenementen dienen, net als in de huidige situatie te voldoen aan de regel in het bestemmingsplan dat de geluidbelasting als gevolg van evenementen op omliggende geluidsgevoelige functies maximaal 50 dB bedraagt. In verband met de incidentele aard van deze activiteiten (maximaal 12 maal per jaar) en gezien de maximale waarde van 50 dB op de omliggende geluidgevoelige functies, wordt de geluidbelasting op de omgeving als aanvaardbaar beschouwd.

Tijdens dagen met evenementen zal maximaal circa 220 mvt/etmaal op maximaal 12 dagen in het jaar extra worden gegenereerd. Hierdoor wordt overlast voor omliggende woningen voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking en het parkeergeluid niet verwacht. Aangezien tijdens evenementen grotendeels elders wordt geparkeerd (op het

nabijgelegen bedrijventerrein), wordt geluidsoverlast als gevolg van de evenementen niet verwacht. Zie ook de paragraaf 'verkeer en parkeren'.

Uitbreiding buitenspeeltuin en huiskamerfitness

Op het achterterrein wordt een buitenspeeltuintje en huiskamerfitness van in totaal 1200 m² gerealiseerd gemaakt. Deze maatschappelijke activiteiten kunnen niet worden geschaard in een van de VNG categorieën. Een richtafstand van 10 meter wordt reëel geacht, gezien de aard van de activiteiten. Gezien de afstand tot de dichtstbij gelegen woningen (meer dan 25 meter) en gezien de tussenliggende bebouwing zal geen geluidsoverlast voor omliggende woningen ontstaan. Bovendien mogen op grond van de geldende bestemming in het kader van de kinderopvang ook al spelende kinderen op het achterterrein aanwezig zijn.

Borging geluidsemmissie in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn ten behoeve van het voorkomen van geluidhinder als gevolg van horecageluid ten aanzien van omwonenden bepalingen opgenomen dat de aanvullende horeca van categorie 3 uitsluitend is toegestaan in zaal 1 en zaal 2, waarbij in de regels een specifieke gebruiksregels is opgenomen ten behoeve van het voldoen aan de berekende toegestane geluidssterkten (emissieniveau) als aangegeven in het akoestisch rapport. Voor wat betreft de zaalverhuur is dit eveneens door middel van een specifieke gebruiksregel geborgd. Voor evenementen dient te worden voldaan aan de waarde van 50 dB op omliggende geluidgevoelige bestemmingen. Deze eis is reeds opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

24-uurs opvang

De 24-uurs opvang van zorgbehoevenden maakt deel uit van een en dezelfde inrichting. Voor de 24 uren opvang heeft dan ook geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd in het kader van het evenementengeluid en / of tijdens reguliere bedrijvigheid. Voor de binnenwaarden bij de zorgappartementen dient voldaan te worden aan de eisen uit het Bouwbesluit.

5.1.4 Luchtkwaliteit

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

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Tabel 1: getalsmatige grenzen Regeling NIBM

De initiatiefnemer verwacht op reguliere dagen als gevolg van de uitbreiding van de horeca- en maatschappelijke activiteiten geen toename van het aantal verkeersbewegingen. Tijdens dagen met zaalverhuur en evenementen zal maximaal circa 220 mvt/etmaal op maximaal 12 dagen in het jaar worden gegenereerd.

Ter vergelijking, de realisatie van 1500 woningen leidt tot een toename van circa 7500 motorvoertuigbewegingen *per etmaal*. In vergelijking tot de getalsmatige grenzen uit het besluit NIBM mag dan ook worden aangenomen dat de ontwikkeling zoals dit bestemmingsplan die mogelijk maakt niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in Staatsblad nr. 14 gepubliceerd. Het besluit trad op 16 januari in werking.

Deze amvb beperkt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit richt zich op mensen die gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De zones worden gemeten vanaf de rand van de weg. Ze zijn aan weerszijde 300 meter breed bij rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen.

De 24- uurs opvang betreft een gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen. Binnen de genoemde afstanden van De Fabriek zijn geen Rijks- of provinciale wegen gelegen. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect 'luchtkwaliteit' zijn er geen belemmeringen.

5.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen (deze wordt in april 2015 vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet treedt in april 2015 in werking. Het besluit tot wijziging van de circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

Risicovolle activiteiten

Gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten worden aangemerkt als kwetsbare objecten.

Aangezien deze functies in het plangebied (zullen) voorkomen, dient in het kader van het plan bepaald te worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicovolle bedrijvigheid

Volgens de provinciale risicokaart is op een afstand van circa 75 meter een risicovol bedrijf aanwezig. Het betreft het bedrijf Hermans Holding bv aan de Groesweg 37. Het

bedrijf heeft een vuurwerkopslag tot 10.000 kilo. Op het bedrijf is het Bevi en het vuurwerkbesluit niet van toepassing. Het bedrijf kent geen plaatsgebonden risicocontour. Aangezien het Bevi niet van toepassing is op het bedrijf, hoeft niet te worden getoetst aan de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Risicovol wegtransport

Volgens de provinciale risicokaart vindt over de nabijgelegen Provincialeweg N275 risicovol transport plaats. Volgens de circulaire risiconormering wegtransport gevaarlijke stoffen dient binnen een afstand van 200 meter van een weg waarover risicovol transport plaatsvindt het groepsrisico te worden verantwoord. Het bedrijfsgebouw ligt niet binnen de afstand van 200 meter van de Provincialeweg N275. Het groepsrisico hoeft dan ook niet te worden onderzocht.

Risicovol transport per spoor, water en buisleiding

Binnen een afstand van meer dan 2,5 kilometer zijn geen spoor- en vaarwegen aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Volgens de provinciale risicokaart en volgens het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas liggen in de nabijheid van het plangebied geen leidingen waardoor risicovol transport plaatsvindt.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van risicovolle bedrijvigheid of van risicovol transport. In het plangebied is een ontwikkeling voorzien voor verminderd zelfredzame personen. De ontwikkeling zal niet in significante mate bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het risicovol transport over de Provincialeweg. De ontwikkeling voldoet dan ook aan de normstellingen in het kader van de externe veiligheid.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente Peel en Maas heeft een eigen archeologiebeleid vastgesteld. De gemeente

is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Uit de Archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas blijkt dat het perceel in een gebied met een hoge archeologische verwachting en binnen een provinciaal aandachtsgebied ligt. Indien de verstoring minder is dan 250 m² en de diepte niet meer is dan 40 cm, is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In het plangebied zijn in de toekomst bouwwerkzaamheden voorzien. De archeologische waarden worden in de tussentijd beschermd met de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 4'. Het uitvoeren van een archeologisch (boor)onderzoek ter plaatse is voorts nog niet mogelijk, aangezien ter plaatse nog bebouwing aanwezig is. Ten tijde van een bouw aanvraag indien noodzakelijk archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Als gevolg van het plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

5.3 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een bureau onderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd.

Natuurbeschermingswet

Er zijn geen beschermde Natura 2000-gebieden binnen een afstand van 3 kilometer van het plangebied gelegen, redelijkerwijs zijn er vanuit het plan daarom geen negatieve effecten te verwachten op de huidige staat van instandhouding van aangewezen habitattypen en -soorten. Het plan kan derhalve in overeenstemming met de Natuurbeschermingswet worden uitgevoerd. Er zijn geen aanvullende onderzoeken of maatregelen noodzakelijk.

Planologisch beschermde natuurwaarden

Vanuit provinciaal beleid hoeft geen rekening gehouden te worden met de planologische bescherming van aanwezige natuurwaarden, er zijn geen aanvullende voorwaarden of compensatiemaatregelen aan de ontwikkeling verbonden.

Flora- en faunawet

Het terrein en het pand aan de Venloseweg 25 zijn reeds in gebruik bij de Fabriek. De nieuwe activiteiten zullen in hoofdzaak in pandig plaatsvinden. De bestaande tijdelijke aanbouw zal op termijn worden vervangen door nieuwbouw (zie hiervoor onder 'planbeschrijving').

Uit provinciale gegevens blijkt dat het voorkomen van beschermde soorten planten binnen het plangebied niet bekend is. Ter plaatse van de op te richten bebouwing bevindt zich reeds een tijdelijke aanbouw. Het omliggende terrein is verhard, danwel ingericht als (sier)tuin. Gezien het huidige ongeschikte habitat zijn negatieve effecten op beschermde planten uitgesloten.

Binnen het plangebied kunnen zoogdieren voorkomen. De huidige aanbouw is recent gebouwd. Er zijn geen voor vleermuizen en steenmarter geschikte openingen in de aanbouw aanwezig.

De opgaande beplanting aan de noordrand van het perceel blijven geheel behouden en betreffen ook geen doorgaande lijnstructuur waarlangs een vliegroute van vleermuizen zal liggen. Negatieve effecten op foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen zijn op voorhand uitgesloten.

Oppervlaktewater binnen het plangebied ontbreekt. Het voorkomen van vissen en voortplantingsplaatsen van amfibieën zijn derhalve uitgesloten. Het plangebied is tevens ongeschikt voor reptielen. Negatieve effecten voor vissen, amfibieën en reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

De te vervangen uitbouw is ongeschikt als nestlocatie voor vogels, met inbegrip van vogelsoorten waarvan de nesten (alsook de functionele leefomgeving daarvan) jaarronde bescherming genieten zoals huismus. Met de kleinschalige inrichting van het plangebied achter de uitbouw zal eventueel aanwezig foerageergebied van in de omgeving verblij-

vende huismussen voldoende voorhanden blijven. Negatieve effecten op vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zijn uitgesloten.

Overige soorten ongewervelden (zoals beschermde soorten dagvlinders en libellen) zijn vanwege hun specifieke habitateisen niet binnen het plangebied te verwachten. Negatieve effecten zijn op voorhand uitgesloten

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt ten alle tijden een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.



Afbeelding 12: foto bestaand tijdelijk gebouw

5.4 Natuur en landschap

Het plangebied ligt op een bestaand bedrijventerrein zonder natuur- en / of landschapswaarden. Voor wat betreft natuur- en landschapswaarden kan het plan dan ook doorgang vinden. Het perceel is reeds in voldoende mate landschappelijk ingepast door middel van de aanwezige perceelrandbeplanting. Deze zal behouden blijven. De begroeide steilrand

aan de noordzijde van het perceel is in het bestemmingsplan passend beschermd door middel van de bestemming 'groen', met bijbehorend omgevingsvergunningvereiste voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

5.5 Kabels en leidingen

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen volgens de provinciale Risicokaart en volgens de verbeelding van het van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' geen leidingen of kabels voor die een beschermingszone behoeven.

5.6 Verkeer en parkeren

Bezoekersaantallen

In de huidige situatie bezoeken gemiddeld ongeveer 150 personen per dag het activiteiten centrum. Er vindt geen uitbreiding van de oppervlakte plaats waarop deze activiteiten plaatsvinden. De initiatiefnemer verwacht als gevolg van de planontwikkeling (ondersteunende horeca bij de huidige activiteiten en de verruiming van de maatschappelijke activiteiten) geen extra bezoekersaantallen op reguliere dagen.

Wel zal tijdens dagen waarop zaalverhuur plaatsvindt het aantal bezoekers toenemen ten aanzien van de reguliere bedrijfsvoering. Op een dag met zaalverhuur worden (in totaal) maximaal 300 bezoekers verwacht, waarvan circa 150 bezoekers van de zaalverhuur.

Daarnaast zullen evenementen mogelijk worden gemaakt waar per dag circa 250 bezoekers meer worden verwacht, bijvoorbeeld bij de organisatie van exposities.

De patiënten die 24 uren zorg ontvangen (circa 18 personen) hebben zelf geen auto. Wel kunnen de verzorgers (1 per 8 uren dienst) met de auto komen en gaan, evenals de bezoekers van de patiënten. Er zal op enig moment circa 1 bezoeker voor alle bewoners samen aanwezig zijn.

Voor de goede orde wordt vermeld dat zaalverhuur en evenementen niet gelijktijdig zullen plaatsvinden.

Parkeervoorzieningen

Op het terrein van de Fabriek zijn reeds 52 parkeerplaatsen aanwezig. Deze zijn aangelegd bij de vestiging van de Fabriek op deze locatie. Als gevolg van de ontwikkeling bij de Fabriek worden op reguliere dagen geen extra bezoekers verwacht, op de bezoekers en personeelsleden van de 24 uren zorg na.

De parkeerbehoefte voor De Fabriek is berekend aan de hand van de CROW normen. In de CROW publicatie 317 zijn geen normen opgenomen voor de huidige activiteiten van De Fabriek. Daarom is aangesloten bij de CROW publicatie 182. Deze geeft parkeernormen voor een sociaal-cultureel centrum / wijk-verenigingsgebouw. Voor wat betreft de kinderopvang, de binnenspeeltuin en de zorgwoningen is zijn in de CROW publicatie 317 wel normen opgenomen. Hier is dan ook van uit gegaan voor deze functies. Voor wat betreft de parkeerbehoefte is uit gegaan van de minimum variant van de categorie 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk'. Voor de goede orde wordt vermeld dat de ondersteunende horeca geen zelfstandige functie betreft, en daardoor geen aanvullende verkeersaantrekkende werking heeft. De zaalverhuur betreft wel een zelfstandige functie en daarvoor is dan ook wel de parkeerbehoefte bepaald.

Sociaal cultureel centrum / wijk- verenigingsgebouw. Per 100 m2 bvo 3 parkeerplaatsen						
30x23+15x15 meter = ca 915 m2 bvo	Benodigd:				$(915/100)*3$	27,45
Kinderopvang	norm kinderdagverblijf: 1,3 pp per 100 m2 bvo					
	totaal kinderopvang: 150 m2 bvo				$(150/100)*1,3$	1,95
Binnenspeeltuin	norm indoorspeeltuin (klein/gemiddeld): per 100 m2 bvo minimaal 2,2 pp					
	totaal 32x16,5=530 m2				$(530/100)*2,2$	11,66
Zorgwoningen	norm 0,5 per wooneenheid					
	18 wooneenheden				$(18*0,5)$	9
Totaal benodigd aantal parkeerplaatsen:						50,06

Tabel 1: berekening parkeerbehoefte reguliere dagen

Voor wat betreft de reguliere dagen (zonder zaalverhuur of evenementen) zijn maximaal 51 parkeerplaatsen benodigd. Aangezien er 52 parkeerplaatsen aanwezig zijn op het terrein, wordt voor de reguliere dagen (zonder zaalverhuur of evenementen) voldaan aan de parkeerbehoefte.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte tijdens dagen met zaalverhuur wordt uit gegaan van de categorie café/bar uit de CROW publicatie 'parkeren en verkeersgeneratie (317)'. Die gaat voor een matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom, uit van 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (minimumvariant).

Voor de berekening van de parkeerbehoefte tijdens evenementen wordt uit gegaan van de categorie 'evenementenhal' uit de CROW publicatie 'parkeren en verkeersgeneratie (317)'. Die gaat voor een matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom, uit van 6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (minimumvariant).

Voor de zaalverhuur en evenementen is circa 915 m² bvo beschikbaar. Uitgaande van de minimumvariant dienen voor de zaalverhuur dan ook maximaal 46 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn en voor de overige evenementen 55 parkeerplaatsen. Dit kan niet op eigen terrein worden opgevangen.

Tijdens zaalverhuur en overige evenementen zal worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid doordat de initiatiefnemer overeenkomsten met derden heeft afgesloten, waardoor overloop van parkeren op nabijgelegen bedrijfsperven kan plaatsvinden. Hiermee kan altijd worden voorzien in de parkeerbehoefte. De betrokken overeenkomsten zijn opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan. In totaal is er hierdoor ruimte ontstaan voor maximaal 56 auto's, aanvullend op de ruimte op eigen terrein. Zelfs indien een evenement of zaalverhuur plaatsvindt met een reguliere activiteit, is er hierdoor voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

Verkeersgeneratie

De Venloseweg, waar de Fabriek is gevestigd, wordt voornamelijk gebruikt door bewoners van de Venloseweg en bedrijven van industrieterrein "de Schor". De Venloseweg kent een verkeersintensiteit van circa 3000 mvt/etmaal. Door de uitbreiding van de activiteiten van de Fabriek zullen de bezoekersaantallen ten aanzien van de huidige situatie op reguliere dagen slechts zeer beperkt toenemen. Wel zullen deze merkbaar toenemen tijdens zaalverhuur (12 maal per jaar).

De CROW publicatie 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geeft geen kencijfers voor verkeersgeneratie van zaalverhuur (café/bar). Daarom is uit gegaan van het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de maximaal 150 gasten van de zaalverhuur. Als alle benodigde parkeerplaatsen voor de zaalverhuur (46) allemaal twee maal bezet worden, en uitgaande van een bezetting van circa 2 personen per auto zal de toename van het verkeer tijdens deze dagen maximaal circa 200 mvt/etmaal zijn. Voor overige evenementen wordt in de CROW publicatie eveneens geen norm gegeven voor de verkeersaantrekkende werking. Daarom is hiervoor eveneens uit gegaan van het benodigd aantal parkeerplaatsen. Als alle benodigde parkeerplaatsen voor de evenementen (55 parkeerplaatsen, circa 250 personen) twee maal bezet worden en uitgaande van een autobezetting van circa 2 personen, zal de verkeersgeneratie tijdens deze dagen als gevolg van het evenement op de omliggende wegen maximaal circa 220 mvt/etmaal zijn.

Gezien het aantal verkeersbewegingen dat wordt toegevoegd en gezien de huidige verkeersintensiteiten op de Venloseweg (circa 3000 mvt/etmaal) zal de toename geen problemen voor de verkeersafwikkeling veroorzaken.

5.7 Waterparagraaf

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

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan van de provincie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Waterbeheersplan 2010-2015 'Orde in water, Water in orde' van Waterschap Peel en Maasvallei beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2010-2015. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn er een aantal leidende principes: veiligheid, integraal waterbeheer, duurzaamheid, water als medeordenend principe, niet afwentelen op anderen, omgevingsgericht werken, geen verslechtering en doelmatig en effectief.

Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Kenmerken van het watersysteem

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

Oppervlaktewater

In of direct nabij het plangebied is in de huidige situatie geen oppervlaktewater aanwezig.

Indicatief infiltratie-onderzoek en onderzoek grondwaterstand

De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven dat de k-waardenkaart van het Waterschap Peel en Maasvallei lokaal afwijkingen kan geven ten aanzien van de doorlatendheid van de bodem. De gemeente Peel en Maas wenst daarom een infiltratieonderzoek uit te laten voeren. Tevens heeft de gemeente Peel en Maas aangegeven nader inzicht te willen hebben in de hoogste en laagste grondwaterstand. Dit onderzoek is uitgevoerd door Aeres Milieu bv⁷. Samenvattend kan het volgende worden opgemaakt uit het infiltratieonderzoek:

Het grondwaterpeil binnen de locatie ligt volgens het Dinoloket en metingen tijdens het veldonderzoek op ongeveer 3,1 meter onder maaiveld (ca. 24 m +NAP). Volgens de bodemkaart van Nederland (bodemdata) is de plaatselijke grondwatertrap VII (GHG op 80-140 cm-mv.). Op basis van de gekende gegevens heeft het grondwater geen rechtstreekse invloed op het plangebied. De maximale grondwaterstijging is op ca. 25,6 m +NAP te verwachten.

Uit de beschikbare boorgegevens, verzameld tijdens deze studie blijkt dat de bodem (<2 m-mv.) hoofdzakelijk bestaat uit zand, matig fijn, zwak siltig. Bij het plaatsen van de peilbuis op de onderzoekslocatie is vanaf 2,5 m-mv. een toename van het siltgehalte waargenomen. Het bodemprofiel tot 2 meter beneden maaiveld vertoont in het algemeen een matig tot goede doorlatendheid. De onverzadigde doorlatendheid (infiltratiesnelheid) is bepaald door middel van 2 Open-end tests en 2 Porchet-tests. In peilbuis 1 is een meting uitgevoerd naar de actuele grondwaterstand. De onverzadigde ondergrond blijkt goed geschikt voor de infiltratie van hemelwater, met een berekende gemiddelde infiltratiesnelheid van 0,7 meter per dag.

De gemeten waarden in de meetpunten komen overeen met de literatuurwaarden voor dit type bodemtype/samenstelling. Op grond van de gecombineerde testresultaten wordt geconcludeerd dat de bodemdoorlatendheid op de onderzoekslocatie in het bodemtraject tot 2 meter beneden maaiveld matig tot goed geschikt is voor de infiltratie van neerslag. Boven- en ondergrondse infiltratie is mogelijk binnen het plangebied. Bij de eventuele aanleg van een infiltratievoorziening dient altijd voldoende berging binnen het plangebied gerealiseerd te worden. Afkoppeling en infiltratie van de neerslag is goed mogelijk. Aan de (milieuhygiënische) randvoorwaarden kan worden voldaan.

Het Waterschap Peel en Maasvallei is voorstander van 100% afkoppelen. Voorts dient te worden voldaan aan de voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit, (schoonhouden, scheiden, zuiveren) en dient verantwoord afgekoppeld te worden (dubo-maatregelen en toepassen voorkeurstabel brochure "Regenwater schoon naar beek en bodem"). Hergebruik van hemelwater wordt bij particulieren of kleinschalige bebouwing, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Omdat het nieuwbouwplan kleinschalig is, wordt volledig hergebruik van hemelwater niet wenselijk geacht.

⁷ Aeres Milieu bv, Indicatief infiltratieonderzoek Venloseweg 25 Maasbree, AM14219, 5 augustus 2014

Het plaatsen van een regenwaterton is een mogelijkheid (met overloop naar een (ondergrondse) infiltratie- en/of bergingsvoorziening).

Het is noodzakelijk de afvoer van afgekoppeld hemelwater naar de bergings- en infiltratievoorziening goed te dimensioneren. Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering kan wateroverlast ontstaan. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een infiltratie en/of bergingsvoorziening worden aangesloten.

De afstromende neerslag van de daken zal niet of zeer gering vervuild zijn. Alle afgekoppelde neerslag, afkomstig van de panden en overige verharde oppervlakken, kan op perceelsniveau opgevangen worden en ter plaatse infiltreren via nieuw aan te leggen voorzieningen, bijvoorbeeld door een wadi of een ondergronds krattensysteem. Ondergrondse voorzieningen dienen voorzien te zijn van een goed bereikbare blad- en zandvanger. Een bovengrondse infiltratie- en bergingsvoorziening heeft de voorkeur in verband met het onderhoud en de beheersbaarheid.

De definitieve keuze voor een infiltratievoorziening hangt af van de kostprijs en de eigen voorkeur, zolang de minimale berging maar aangelegd wordt. De vorm en grootte van een toekomstige voorziening zijn afhankelijk van de te bergen hoeveelheid regenwater en het planontwerp. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een infiltratie en/of bergingsvoorziening worden aangesloten.

Wijze van infiltreren

De bodem is voldoende geschikt voor de infiltratie van hemelwater. Aangezien de stand van het grondwater met een maximale peilstijging wordt verwacht op circa 1,5 m - mv is infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratiegreppel goed mogelijk. De infiltratievoorziening dient in ieder geval een bui met $t=10$ van 50 mm te bevatten. Een bui van $t=100$ van 62,5 mm mag geen overlast voor de omgeving veroorzaken.

Bij het bepalen van de inhoud van de infiltratievoorziening mag geen rekening worden gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem.

De oppervlakte van de nieuwbouw is circa 520 m². Inclusief nieuw aan te leggen terreinverharding is de toename van de verharding circa 575 m². Dit betekent dat voor een bui met $t=10$, er circa 28,75 m³ aan hemelwater dient te worden geïnfiltreerd. Bij een bui met $t=100$ mag de afwikkeling van 35,9 m³ aan hemelwater geen overlast voor derden opleveren. In geen geval mag het hemelwater worden afgevoerd via de vuilwaterriolering.

Op het terrein is reeds een infiltratievoorziening aanwezig met een inhoud van circa 42 m³, met een diepte van circa 1 meter en met een oppervlakte van circa 60 m². Het huidige gebouw waar de kinderopvang in is gevestigd (in totaal circa 220 m²) watert hier op af. Dit gebouw zal worden vervangen door de zorgenheden. Het bassin ligt geheel boven boven de grondwaterstand na maximale peilstijging. Het bassin is zodanig groot dat een

bui met $t=10$ hier volledig in kan worden opgevangen. Een bui met $t=100$ zal eveneens volledig in het bassin kunnen worden opgevangen.

Gebruik uitlogende materialen

Bij de bouw zal worden afgezien van het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink.

Overleg waterbeheerder

Aangezien de toename van de verharding minder is dan 2000 m^2 en het plangebied niet is gelegen in een aandachtsgebied van het Waterschap is vooroverleg met het Waterschap niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'De Fabriek Maasbree' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor).

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000). De bestemming 'Maatschappelijk' is weergegeven, alsmede het bouwvlak, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en aanduidingen.

6.3 Toelichting op de regels

In deze paragraaf worden de bij het bestemmingsplan behorende planregels van een nadere toelichting voorzien. De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Deze zijn opgesteld op basis van de Wro en het Bro, het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De planregels geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is. Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan diverse flexibiliteitsregelingen opgenomen.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken. Deze hoofdstukindeling is opgebouwd conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Tevens is aansluiting gezocht bij de systematiek van onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Peel en Maas'.

Hieronder worden de planregels artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

Hoofdstuk	regel	toelichting
Inleidende regels	1. Begrippen	De in de planregels gebezigde begrippen worden hierin omschreven.
	2. Wijze van meten	Een omschrijving van de wijze waarop het meten dient plaats te vinden.
Bestemmingsregels	3. Groen 4. Maatschappelijk	Artikel 3 is opgenomen ten behoeve van de bescherming van een houtwal met een verhoging in het terrein. Artikel 4 is de hoofdbestemming. Iedere bestemming is opgebouwd conform de richtlijnen uit de SVBP 2012 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarin een vaste opzet voor de bestemmingsregels is vastgelegd. Het betreft in dit bestemmingsplan uitsluitend gedetailleerde bestemmingen. De opzet voor onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen: Bestemmingsomschrijving Bouwregels Afwijken van de bouwregels
	5. Waarde – Archeologie 4	Artikel 5 bevat de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. Deze waarden worden via een in de regels opgenomen 'aanlegvergunningstelsel' beschermd tegen ongewenste ingrepen.
Algemene regels	6. Antidubbeltelregel 7. Algemene bouwregels 8. Algemene gebruiksregels 9. Algemene wijzigingsregels 10. Wetten / wettelijke regelingen	De algemene bouwregels bevatten regels over ondergronds bouwen, over ondergeschikte bouwdelen en over bestaande afstanden en andere maten. De algemene gebruiksregels geven aan wat in ieder geval wordt verstaan onder strijdig gebruik. In de algemene afwijkingsregels zijn algemene regels opgenomen in het geval het gaat om geringe afwijkingen. Ook geldt er een algemene afwijkingsbevoegdheid voor overschrijding van de maten met 10% voor zover dit niet elders in de planregels is voorzien. De algemene wijzigingsregels voorzien in geringe aanpassingen van bestemmings-

		grenzen
Overgangs- slotregels	en 11. Overgangsrecht 12. Slotregel	Artikel 11 bevat de overgangsbepalingen met betrekking tot bebouwing respectievelijk het gebruik van gronden en bouwwerken. De slotregel in artikel 12 geeft de titel van de planregels aan.

7. UITVOERBAARHEID

In afdeling 6.4 van de Wro) zijn bepalingen omtrent de grondexploitatie opgenomen. Hierin is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

Het initiatief voorziet in een bouwplan als bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening. Voor deze ontwikkeling dient dan ook kostenverhaal plaats te vinden in het kader van afdeling 6.4 Wro. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst en een overeenkomst voor het afweten van eventuele verzoeken om planschade worden afgesloten met de initiatiefnemer.

Ten aanzien van de aangetroffen verontreinigingen op het terrein dient nader bodemonderzoek en dienen naar verwachting aanvullende saneringen te worden uitgevoerd. Gezien de omvang van de kosten van het totale project, vormen deze geen onevenredig grote belasting op de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan.

8. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

8.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Voor het toestaan van aanvullende activiteiten van een maatschappelijke instelling binnen perspectief 6a is geen vooroverleg met de provincie Limburg noodzakelijk.

Aangezien de toename van de verharding minder is dan 2000 m² en niet is gelegen in een aandachtsgebied van het Waterschap is vooroverleg met het Waterschap niet noodzakelijk.

8.2 Inspraak

Gezien de geringe ruimtelijke impact van het plan zal voor het toestaan van de aanvullende functies geen inspraakprocedure worden opgestart. Wel is in oktober 2014 voor de direct omwonenden een bijeenkomst belegd in De Fabriek, waarbij de plannen uiteen zijn gezet.

8.3 Procedure

Algemeen

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;

- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzenprocedure

PM

Bijlage:
Overeenkomsten ten aanzien van parkeren bij derden

PARKEEROVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. De Fabriek Maasbree, Venloseweg 25 5993 PH Maasbree, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw L. Broekmans, hierna te noemen "huurder"

en

2. ILM BV Hagelkruisweg 5, 5993 SC Maasbree, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G. Janssen hierna te noemen "verhuurder"

verklaren bij deze te hebben gesloten een overeenkomst van verhuur en huur. Zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

- Verhuurder verhuurt aan huurder, incidenteel bij evenementen bij de Fabriek Maasbree, haar parkeerplaats aan de Hagelkruisweg 5 te Maasbree. Huurder zorgt daarbij voor voldoende verkeersregelaars zodat het parkeren ordelijk en correct verloopt. Parkeren mag uitsluitend op het binnenterrein en niet aan de weg om overlast te voorkomen. Er geldt een limiet van 26 personenvoertuigen.
- Huurder vrijwaart verhuurder voor eventuele schade aan voertuigen of andere claims ten gevolge van het parkeren.

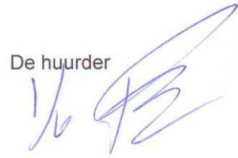
Deze overeenkomst is geldig voor 1 jaar en wordt stilzwijgend jaarlijks verlengd. Opzegging kan maandelijks met inachtneming van een termijn van vier maanden voor expiratiedatum.

Maasbree, 4 januari 2013

De verhuurder


ILM bv Elektrotechniek
Hagelkruisweg 5
5993 SC MAASBREE
de heer G. Janssen
tlf: +31(0)6-26684700
-mail: ilmbv@planet.nl

De huurder


Mw L. Broekmans
De Fabriek Maasbree

PARKEEROVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. De Fabriek Maasbree, Venloseweg 25 5993 PH Maasbree, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw L. Broekmans, hierna te noemen "huurder"

en

2. Lenders constructie BV, Groesweg 30, 5993 NN Maasbree, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Lenders hierna te noemen "verhuurder"

verklaren bij deze te hebben gesloten een overeenkomst van verhuur en huur. Zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

- Verhuurder verhuurt aan huurder, incidenteel bij evenementen bij de Fabriek Maasbree, haar parkeerplaats aan de Groesweg 30 te Maasbree. Huurder zorgt daarbij voor voldoende verkeersregelaars zodat het parkeren ordelijk en correct verloopt. Parkeren mag uitsluitend op het eigen terrein van Lenders en niet aan de weg om overlast te voorkomen. Er geldt een limiet van 30 personenvoertuigen.
- Huurder vrijwaart verhuurder voor eventuele schade aan voertuigen of andere claims ten gevolge van het parkeren.

Deze overeenkomst is geldig voor 1 jaar en wordt stilzwijgend jaarlijks verlengd. Opzegging kan maandelijks met inachtneming van een termijn van vier maanden voor expiratedatum.

Maasbree, 4 januari 2013

De verhuurder

de heer J. Lenders
Lenders Constructie

De huurder

Mw L. Broekmans
De Fabriek Maasbree