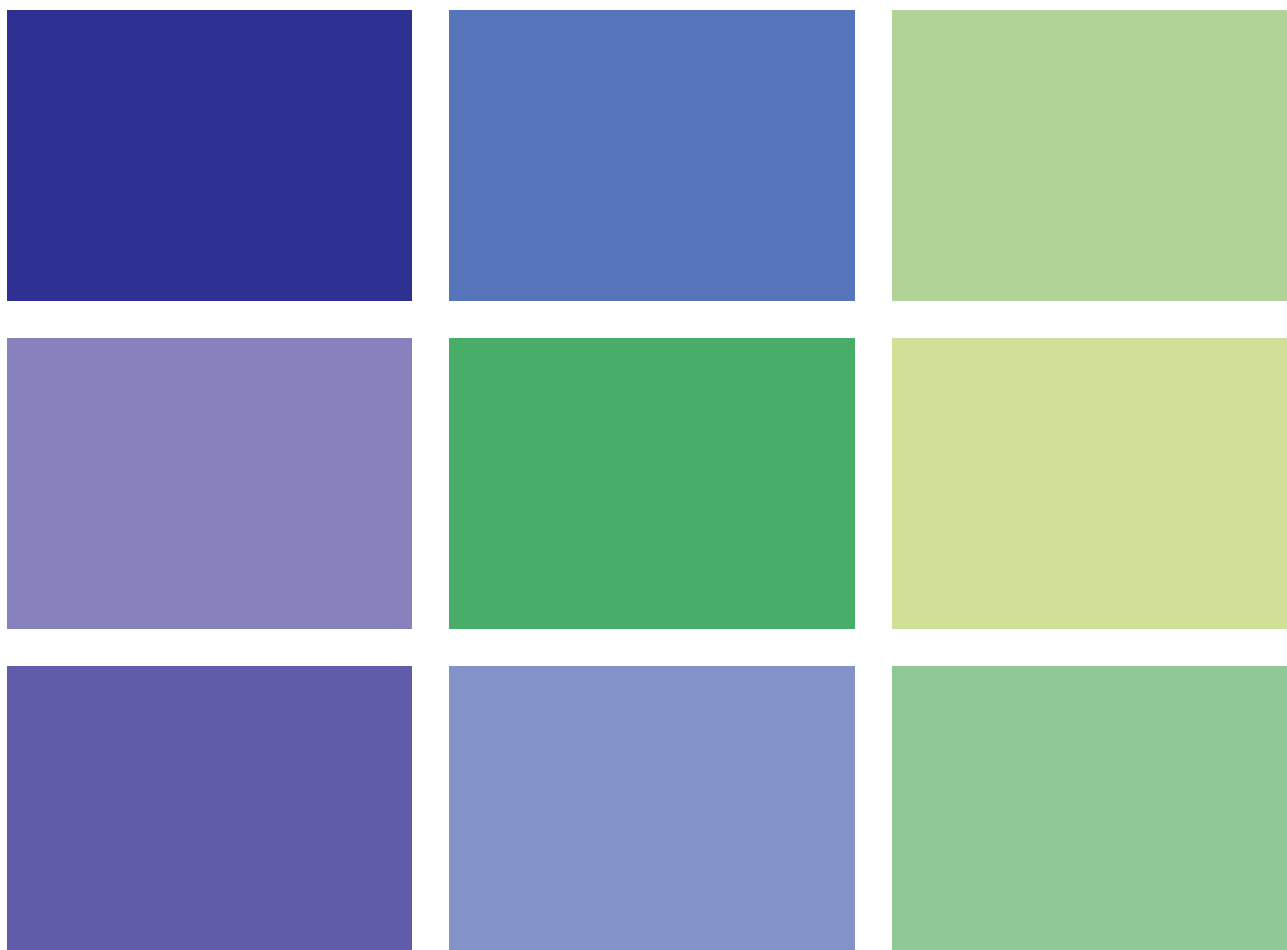


Ontwerpbestemmingsplan

Woningbouw Hart voor Maasbree

Gemeente Peel en Maas



Ontwerpbestemmingsplan

Woningbouw Hart voor Maasbree

Gemeente Peel en Maas

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

10 december 2015

Projectgegevens:

TOE01-0253383-01d

REG02-0253383-01c

TEK01-0253383-01d

Identificatienummer:

NL.IMRO.1894.BPL0128-ON01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Provinciaal beleid	3
2.2	Regionaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	10
3	Planbeschrijving	11
3.1	Achtergronden	11
3.2	Centrumvisie Hart voor Maasbree	13
3.3	Stedenbouwkundige opzet	15
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Bodem	17
4.3	Geluid	17
4.4	Luchtkwaliteit	18
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Bedrijven en milieuzonering	21
4.7	Verkeer en parkeren	23
4.8	Water	25
4.9	Flora en fauna	28
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.11	Beeldkwaliteit	30
5	Juridische planopzet	31
5.1	Juridische planopzet	31
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	31
6	Haalbaarheid	33
6.1	Financieel	33
6.2	Maatschappelijk	33
7	Procedure	35
7.1	Algemeen	35

Bijlagen

1. Vooronderzoek bodem 'Hart voor Maasbree', Aeres Milieu, 9 juni 2011
2. Verkennend bodemonderzoek 'Hart voor Maasbree', Aeres Milieu, 17 oktober 2011
3. Akoestisch onderzoek wegverkeer, K+Adviesgroep BV, 25 november 2015
4. Ontwerpbesluit hogere waarden Wet Geluidhinder
5. Akoestisch onderzoek 'Hart voor Maasbree', K+Adviesgroep BV, 6 februari 2012
6. Akoestisch onderzoek 'Bestaande woningen De Schout', K+Adviesgroep BV, 7 februari 2012
7. Notitie geluid en Hart voor Maasbree, gemeente Peel en Maas, 9 februari 2012
8. Advies veiligheidsregio Limburg-Noord, 14 oktober 2015
9. Doorlatendheidsonderzoek 'Hart voor Maasbree', Econsultancy, 4 juli 2011
10. Variantenstudie infiltratie van hemelwater, Kragten, september 2011
11. Notitie flora en fauna, Bureau Meervelt, 29 augustus 2011
12. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, BAAC BV, oktober 2011
13. Archeologisch vooronderzoek Brede School, RAAP, 30 januari 2012
14. Archeologisch inventariserend veldonderzoek Kennedyplein, BAAC BV, februari 2012
15. Beeldkwaliteitsplan 'Woningbouw Hart voor Maasbree', CroonenBuro5, 23 november 2015



Ligging van het plangebied (Globespotter, 2014)



Begrenzing van het plangebied (Globespotter, 2014)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Peel en Maas heeft in 2010 de centrumvisie 'Hart voor Maasbree' vastgesteld waarin een integrale visie is opgesteld voor de ontwikkeling van het centrum van Maasbree ten behoeve van de leefbaarheid in het dorp. Om de centrumvisie te realiseren zijn de juridisch-planologische kaders opgenomen in het toenmalig bestemmingsplan 'Hart voor Maasbree', welke is komen te vervallen met de doorvertaling in het vigerend bestemmingsplan 'Kern Maasbree'.

In de tussenliggende periode zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten uit de centrumvisie nader bepaald en uitgewerkt naar een stedenbouwkundig voorkeursmodel ten aanzien van de beoogde woningbouwontwikkeling. Hierbij is geconstateerd dat het planvoornemen niet volledig realiseerbaar is binnen de kaders en uitgangspunten van het vigerend bestemmingsplan 'Kern Maasbree'. De gemeente Peel en Maas is daarom voornemens om het vigerend bestemmingsplan deels te herzien. Daarnaast biedt dit de mogelijkheid om enkele nader gespecificeerde wijzigingen en actualisaties door te voeren. Tot dit doel is het bestemmingsplan 'Woningbouw Hart voor Maasbree' opgesteld. Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling voor het betreffende bestemmingsplangebied.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De kern Maasbree ligt in het noorden van de gemeente Peel en Maas en ten noorden van de provinciale weg N275. Het plangebied zelf bevindt zich in het centrum van de kern en heeft een totale omvang van circa 13.800 m². De begrenzing van het plangebied zelf wordt aan de noordzijde grofweg gevormd door het Kennedyplein en de gronden ten noorden van de weg Op de Kemp. De oostelijke en zuidelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door respectievelijk de wegen Bijendonk en de Broekstraat. Tot slot wordt de westelijke begrenzing wordt gevormd door de Schout en de omliggende woonpercelen. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en voorliggende toelichting waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern Maasbree'. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad van Peel en Maas gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan is opgesteld om, conform de wens en doelstelling van de gemeente, alle vigerende bestemmingsplannen van het stedelijk gebied van Maasbree te actualiseren. Hierdoor heeft de gemeente de beschikking over actuele bestemmingsplannen, die voldoen aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen-4', 'Maatschappelijk-1', 'Verkeer-Verblijfsgebied' alsmede de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3, Waarde-Archeologie 3a, Waarde-Archeologie 3b en Waarde-Cultuurhistorie ter waarborging van de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden.

Het bestemmingsplan 'Kern Maasbree' voorzag in een passende juridische en planologische regeling voor de realisatie van het toenmalig stedenbouwkundig inrichtingsplan. Binnen het vigerend bestemmingsplan zijn de voorgenomen ontwikkelingen echter niet allemaal mogelijk. Om de ontwikkelingen juridisch mogelijk te maken is derhalve onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de relevante beleidstukken in een korte samenvatting behandeld worden. In hoofdstuk 3 wordt de planbeschrijving beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. De hoofdstukken 5 en 6 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een verantwoording van de financiële en maatschappelijke haalbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een toelichting gegeven op de bestemmingsplanprocedure.

2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (verder POL en POL 2014) vastgesteld. Het POL2014 geeft een visie op de ontwikkeling van de Limburgse omgeving en de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg in de komende 10 tot 15 jaar.

In het POL zijn ambities, opgaven en een aanpak voor belangrijke thema's geformuleerd. De ambitie van het POL2014 is het realiseren van een voortreffelijk, grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg. Het POL is een omgevingsplan, dat focust op de fysieke aspecten van het leef- en vestigingsklimaat.

Belangrijke uitdagingen voor de provincie Limburg zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op klimaatverandering. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', in het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen, sluiten hierop aan.

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. Per regio zijn visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen worden uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Als basis hiervoor bevat het POL uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

Visie Noord-Limburg

De regio Noord-Limburg laat zich in ruimtelijk, economisch en maatschappelijk opzicht het beste karakteriseren door twee dominante, voor iedereen herkenbare assen: een snelle, hoog-dynamische Oost-West-as en een meer op (be)leefkwaliteit gerichte Noord-Zuid-as. De ruimtelijke as die de meeste mensen kennen is de harde, dynamische, economisch georiënteerde Oost-West-as. De regio kent ook een ander gezicht, met een beduidend lager tempo. Een wereld van rust, ruimte en schoonheid, met de Maas als herkenbare kwaliteitsas. Het Maasdal met zijn terrassenlandschap is niet de enige kwaliteit. Het landschap is afwisselend met maasmeanders, natuur- en bosgebieden, peelvenen en ontginningsgebieden en gevarieerde landbouwactiviteiten. Juist de afwisseling van landschappen, grootschalig en kleinschalig, natuur en cultuur, nabijheid van steden en dorpen, economische activiteiten en voorzieningen, maakt Noord-Limburg prettig divers. Dit is de wereld van het goede leven met lekker eten, kunst, cultuur en historie, maar ook gewoon fijn wonen.

De uitdaging voor Noord-Limburg is om de kracht en kwaliteiten van de twee geschetste assen met elkaar te verbinden, en elkaar te laten versterken. De opgaven van Noord-Limburg liggen hierbij vooral op het vlak van innovatie, arbeidsmarkt en onderwijs. Dit alles met focus op de topsectoren in de regio zijnde tuinbouw en agrofood, logistiek, maakindustrie en hightech-systems. In de Limburgse Peelgemeenten (Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venray) levert ieder vanuit zijn eigen kracht (wonen, detailhandel, voorzieningen en werkgelegenheid) een bijdrage aan de Greenport-ontwikkeling en geven zij profiel aan de regio.

Visie Wonen

In hoofdstuk 6 van het POL 2014 is de provinciale visie voor wonen opgenomen. De doelstelling is het creëren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt dient hiervoor voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek te bieden. De woningvoorraad biedt daarnaast voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en is flexibel om in te spelen op (veranderende) woonwensen.

Om deze doelstelling te bereiken moet de Limburgse woningmarkt zowel kwantitatief als kwalitatief getransformeerd worden. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier. De kwalitatieve opgave is mogelijk nog uitdagender. Die vraagt om een omslag in denken. Allereerst gaat het daarbij om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad. Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

De verschillen binnen de woningmarkt in de regio's vragen om een regiospecifieke uitwerking in regionale (structuur)visies. Wat geldt als optimale verhouding tussen landelijk en stedelijk gebied verschilt per regio, maar is steeds gebaseerd op de POL-visie op verstedelijking en dynamisch voorraadbeheer.

Voor Noord-Limburg dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden om het aantrekkelijk woon- en leefklimaat te behouden. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. Uitbreiding via uitleggebieden is slechts mogelijk in zeer uitzonderlijke gevallen, met als uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte.

Conclusie

Conform de centrumvisie 'Hart voor Maasbree' is het woningbouwprogramma van het planvoornemen samengesteld ter versterking van de leefbaarheid en afgestemd op de woningbehoefte binnen de kern Maasbree. De beoogde woningbouwontwikkeling bestaat daarnaast in zijn geheel uit herstructurering en inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen sluit derhalve aan op de provinciale doelstellingen ten aanzien van de kwalitatieve en kwantitatieve opgave voor Noord-Limburg.

2.1.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals opgenomen in het POL2014. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte.

Het hoofdstuk Ruimte bevat regels die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 in gemeentelijke bestemmingsplannen. Op de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 is het plangebied gesitueerd in het 'Bebouwd gebied'. Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

Stedelijke ontwikkeling (artikel 2.2.1.)

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. In de Omgevingsverordening zijn hiervoor geen specifieke regels opgenomen. Wel zijn regels opgenomen ten aanzien van duurzame verstedelijking. De POL2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de afbakening van ruimtelijke functies binnen het 'bestaand stedelijk gebied', wordt voor de toepassing van POL2014 aangesloten bij de omschrijving in artikel 1.1.1 Bro.

Het gaat daarbij om een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare en of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Anders gezegd: het gaat dus om bestaand bebouwd gebied (met bijbehorende percelen) van steden en plattelandskernen.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.2.2.)

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: ladder) 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.

In de POL 2014 is aangegeven dat de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) ingeval van stedelijke ontwikkeling deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik omdat duurzame verstedelijking ook een provinciaal ruimtelijk belang betreft. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van 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 de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de omgeving waarin het gebied ligt.

Bepalen regionale vraag naar ruimte (trede 1)

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

Op basis van de gemeentelijke 'Woonvisie Plus 2011-2015' is één van de hoofddoelen van het beleid van de gemeente Peel en Maas het behouden en versterken van de vitaliteit van de kernen. De doelstelling voor de kern Maasbree is het behoud van bestaande voorzieningen en betere clustering van voorzieningen door invulling te geven aan het 'Hart voor Maasbree'. Daarnaast dient een accent gelegd te worden zorgvoorzieningen en aangepaste woningen voor ouderen.

De woningbouwopgave uit de centrumvisie 'Hart voor Maasbree' is in de Woonvisie Plus 2011-2015 opgenomen als onderdeel van de harde plancapaciteit voor de kern Maasbree en doorvertaald in het vigerend bestemmingsplan 'Kern Maasbree'. Op basis van de vigerende juridisch-planologische mogelijkheden is hierbij voorzien in de realisatie van maximaal 49 woningen binnen het plangebied.

In het onderhavig bestemmingsplan vindt een gedeeltelijke herziening plaats omdat de beoogde woningbouwontwikkeling niet volledig realiseerbaar is binnen het bestemmingsplan 'Kern Maasbree'. Er vindt echter geen vergroting van het woningaanbod plaats, slechts een verschuiving/actualisatie op basis van het stedenbouwkundig voorkeursmodel.

Deelgebieden	Bestaande situatie	Toekomstige situatie
Maatschappelijke voorzieningen (MFA & Brede School)	27	0
Woonzorggebouw Daelzicht aan de Broekstraat	4	20 zorgappartementen of 12 reguliere appartementen
Woningbouwlocatie Broekstraat Oost + Bijendonk	12	12
Woningbouwlocatie Op de Kemp	6	5
Woningbouwlocatie MFA Zuid	0	3
Totaal	49 woningen	35 tot 40 woningen

Ter verduidelijking is in de bovenstaande tabel de bestaande en toekomstige planologische situatie inzichtelijk gemaakt. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de beoogde woningbouwontwikkeling past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevraag van de gemeente Peel en Maas.

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2)

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Tot dit doel dient geïnventariseerd te worden wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn en om een inschatting te maken van de (financiële) haalbaarheid daarvan. In sommige gevallen kan de vraag volledig worden opgevangen binnen het stedelijk gebied, door lege ruimtes te benutten of, andersom, ruimte vrij te maken. In die gevallen is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering klaar.

De beoogde ontwikkeling vindt op basis van het kaartbeeld 'duurzame verstedelijking en wonen' uit de omgevingsverordening Limburg 2014 plaats binnen het bebouwd gebied. Daarnaast heeft op basis van het vigerend bestemmingsplan reeds de keuze en afweging plaatsgevonden dat een stedelijke ontwikkeling, die betrekking heeft op de herontwikkeling van het centrum van Maasbree, passend is op deze locatie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningbouwontwikkeling voldoet aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking en dat de ladder derhalve succesvol is doorlopen. Een nadere onderbouwing in het kader van trede 3 is derhalve niet noodzakelijk. Op basis van het voorgaande past de beoogde ontwikkeling binnen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.

2.1.3 Provinciale woonvisie 2010-2015

Op 1 februari 2011 is door Gedeputeerde Staten de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. In de Provinciale Woonvisie 2010-2015 staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven kan worden, welke rollen en taken de Provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de Provincie deze ambities tracht te realiseren. De ambitie van de Provincie is om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Limburg te bevorderen.

In Midden- en Noord-Limburg is de omvang van de herstructureringsopgave van andere orde dan in Zuid-Limburg en dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Alle nog te realiseren nieuwe locaties, zowel in/bij dorpen als in een stadsregio, komen in dienst te staan van de transformatieopgave.

Voor gebiedsontwikkelingen en hergebruik van vrijkomende gebouwen, realisatie van incidentele woningen binnen bestaande linten en clusters en nieuwe, op zichzelf staande clusters tezamen, kunnen in Noord- en Midden-Limburg tezamen nog circa 1.000 woningen worden gereserveerd voor de periode 2010-2030. Binnen deze 1.000 woningen zijn reserveringen te maken voor diverse, al in gang gezette gebiedsontwikkelingen. Uitgaande van de huidige verdeling van de woningvoorraad in het landelijke gebied, de geprognosticeerde verschillen in demografische ontwikkelingen en initiatieven wordt van deze 1.000 woningen een realisatie van ca. 70% in Noord-Limburg en 30% in Midden-Limburg verwacht.

Nadere uitwerking van de kwantitatieve en kwalitatieve component vindt plaats in de regionale woonvisies en bijbehorende regionale woningbouwprogrammeringen.

2.2 Regionaal beleid

2.2.1 Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Op 25 januari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas de 'Woonvisie Regio Venlo 2011-2015' vastgesteld. Met de woonvisie regio Venlo (Beesel, Peel en Maas, Venlo) is de raad in staat te sturen op de beleidsmatige uitgangspunten op het gebied van wonen. Ook liggen hiermee de kaders voor het woningbouwprogramma vast. Deze woonvisie biedt de grondslag voor regionale afstemming en samenwerking. Naast de beleidsmatige woonopgaven is ook gedefinieerd wat de kaders voor woningbouw zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief. Voor de gemeente Peel en Maas is in de regionale woonvisie de volgende quickscan opgesteld:

- Komende jaren willen de jongere huishoudens in gemeente Peel en Maas doorgroeien naar een ruimere eengezinskoopwoning. 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 nieuwbouwonwikkeling van dit segment.

Conclusie

Voor wat betreft het kwalitatieve kader kan ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan gesteld worden dat in het stedenbouwkundig plan rekening is gehouden met diverse woningtypen voor verschillende doelgroepen. Wat betreft het kwantitatieve kader kan hier worden opgemerkt dat de woningbouwopgave uit de centrumvisie 'Hart voor Maasbree' is opgenomen als onderdeel van de harde plancapaciteit voor de kern Maasbree. Zodoende sluit het plan aan bij de doelstellingen uit de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015.

Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe regionale woonvisie in de vorm van een structuurvisie. Deze structuurvisie wordt naar verwachting in de eerste helft van 2016 vastgesteld door de betrokken gemeenteraden. Aangezien er geen vergroting van het woningaanbod plaatsvindt maar slechts een verschuiving/actualisatie op basis van het stedenbouwkundig voorkeursmodel past het planvoornemen tevens in deze nieuwe regionale woonvisie.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Woonvisie Plus 2011-2015

De Woonvisie, goedgekeurd door de raad op 25 januari 2011, geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de ontwikkeling van de woningvoorraad en de diensten op het gebied van welzijn en zorg daaromheen. De gemeente Peel en Maas heeft de ambitie de positie als aantrekkelijke woongemeente voor eenieder te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als om een perspectief op het wonen van de elf dorpen.

Behouden en versterken van de vitaliteit van de kernen is één van de hoofddoelen van het beleid van Peel en Maas. Het heeft alles te maken met de ambitie tot het behouden en verstevigen van draagvlak voor voorzieningen, het vitaal houden van verenigingsleven, vrijwilligerswerk, mantelzorg en de ondersteuning ervan. Een passende en betaalbare woning, een prettige woonomgeving en bijbehorende voorzieningen zijn voorwaarden om de vitaliteit en leefbaarheid in kernen zoveel als mogelijk te borgen.

Deze vitaliteit is deels afhankelijk van de bevolkingssamenstelling; een gevarieerde bevolkingssamenstelling zorgt voor een breed draagvlak voor voorzieningen. Voor de eigen woningbehoefte 2010-2019 heeft de gemeente Peel en Maas 1.430 woningen nodig. Daarnaast wordt rekening gehouden met 140 woningen nodig om de extramuralisering mogelijk te maken. Verder bestaat de ambitie om aanvullend te bouwen: 145 Ruimte-voor-Ruimte-woningen en 150 woningen voor instroom van elders vanwege gunstige ontwikkelingen in de regionale werkgelegenheid. Dit levert in totaliteit een woningbouwambitie op van 1.865 woningen.

Conclusie

De woningbouwopgave uit de centrumvisie 'Hart voor Maasbree' is in de Woonvisie Plus 2011-2015 opgenomen als onderdeel van de harde plancapaciteit voor de kern Maasbree en doorvertaald in het vigerend bestemmingsplan 'Kern Maasbree'. In het onderhavig bestemmingsplan vindt een gedeeltelijke herziening plaats omdat de beoogde woningbouwontwikkeling niet volledig realiseerbaar is binnen het bestemmingsplan 'Kern Maasbree'. Er vindt echter geen vergroting van het woningaanbod plaats, slechts een verschuiving/actualisatie op basis van het stedenbouwkundig voorkeursmodel.

Zodoende sluit het plan aan bij de doelstellingen uit de Woonvisie Plus 2011-2015.

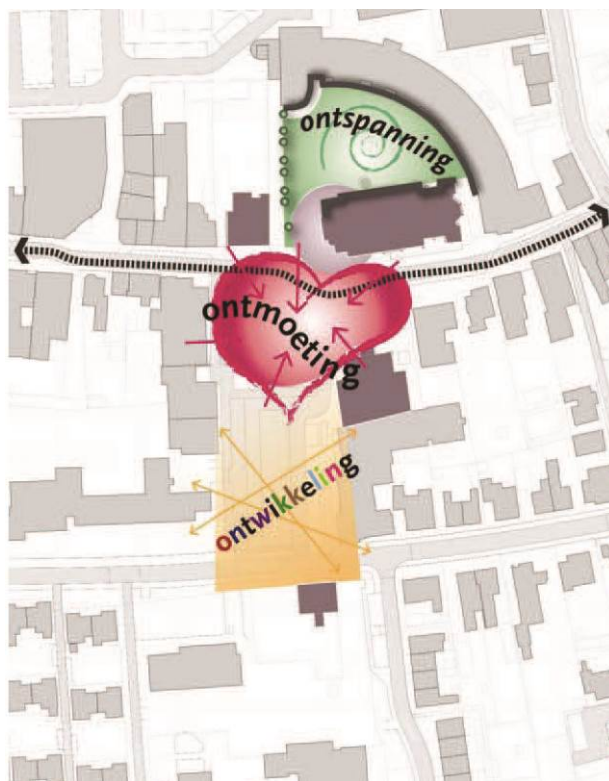
3 Planbeschrijving

3.1 Achtergronden

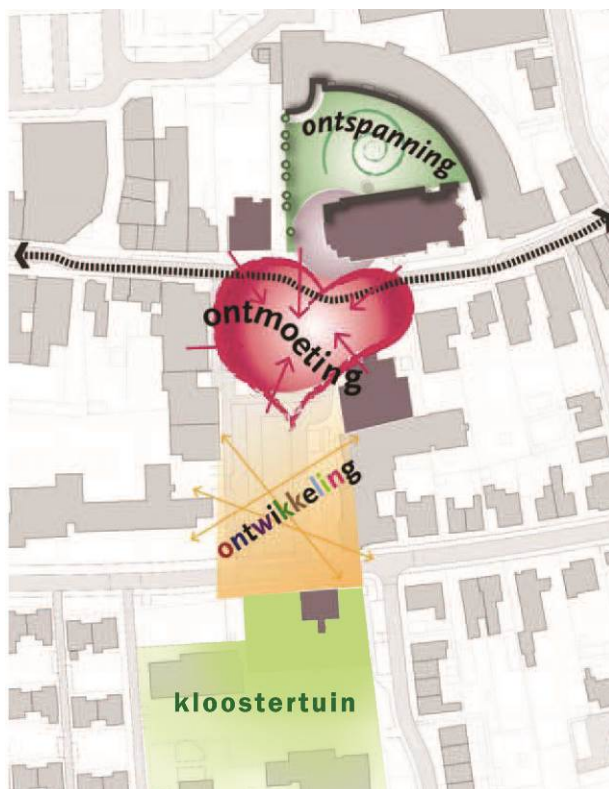
Maasbree kenmerkt zich in zijn ruimtelijke opbouw door de duidelijke ruggengraat van de Dorpstraat. Dit oude (van oorsprong agrarische) lint loopt over de zuidrand van een oude hooggelegen akker. Ten zuiden van de akker loopt de Everlosche beek. Deze ligt in de huidige situatie net ten zuiden van de provinciale weg. Dat verklaart ook dat Op de Kemp 1,39 meter lager ligt dan de Dorpstraat. Vanuit de Dorpstraat zijn een aantal uitvalswegen naar de omliggende dorpen ontstaan. De Dorpstraat zelf is een onderdeel van een route tussen Venlo en Beringe en begin 20^e eeuw was het mogelijk om deze route met een stoomtram te volgen.

Maasbree heeft zich in de eerste helft van de 20^e eeuw ontwikkeld vanuit de sterke oost-west structuur van de Dorpstraat en de Everlosche beek. Daarna heeft het dorp zich wijksgewijs uitgebreid. Eerst aan de zuidkant van de Dorpstraat en later ook aan de noordkant. Het centrum kenmerkt zich door een aantal historische gebouwen met een belangrijke centrale functie voor het Maasbreesse openbare leven. Allereerst de kerk, deze is beeldbepalend en maakt duidelijk waar het centrum van Maasbree verwacht mag worden. Gekoppeld hieraan is het (nonnen) klooster aan Op de Kemp, wat tot de jaren '60 met een pad verbonden was met de kerk toen Op de Kemp als weg nog niet bestond. Het andere gezichtsbepalende gebouw is het voormalige gemeentehuis. Deze begrenst samen met de kerk het oude dorpsplein. Als maatschappelijk en politiek centrum van Maasbree stond het letterlijk in het centrum van het dorp.

Om invulling te geven aan de toekomstige ruimtelijke functionele structuur van het centrum van Maasbree heeft de gemeente Peel en Maas in 2010 de centrumvisie 'Hart voor Maasbree' vastgesteld, waarin een integrale visie is opgesteld voor de ontwikkeling van het centrum van Maasbree ten behoeve van de leefbaarheid in het dorp. Het doel van de centrumvisie 'Hart voor Maasbree' is een integrale visie op de ontwikkeling van het centrum te geven op basis van de wensen en ideeën van de bewoners en maatschappelijke partijen in Maasbree. Het doel is een visie te geven waarin de openbare ruimte, de intermediair tussen de verschillende functies, een centrale rol inneemt en sturend is voor functie en vorm van de gebouwen. De inhoudelijke ambitie, die tijdens het proces met inwoners is ontstaan en uitgekristalliseerd, is om een toekomstig dorpshart te creëren, waarin de begrippen 'ontmoeting', 'ontwikkeling' en 'ontspanning' centraal staan met elk een eigen sfeer.



Sferenkaart uit de centrumvisie 'Hart voor Maasbree' (2010)



Aanvulling sferenkaart uit de centrumvisie 'Hart voor Maasbree' (CroonenBuro5, oktober 2015)

3.2 Centrumvisie Hart voor Maasbree

In 2010 is de centrumvisie Hart voor Maasbree vastgesteld. De centrumvisie zorgt voor samenhang en is een kapstok voor alle ontwikkelingen die in het Hart voor Maasbree plaatsvinden. Het centrum van Maasbree moet een plek voor 'Ontmoeting', 'Ontwikkeling' en 'Ontspanning' worden. Het plan is opgebouwd rondom drie openbare ruimtes met elk een eigen sfeer en gebruik.

De Clockenslagh (ten noorden van de kerk) straalt als tuin bij een seniorencomplex vooral rust en ontspanning uit. Op het Dorpsplein (ten zuiden van de kerk op het niveau van de Dorpstraat) staat als belangrijkste plein van het dorp dynamiek en ontmoeting centraal. Hier vinden de belangrijke openbare gebeurtenissen en festiviteiten plaats. Aan de zuidzijde van dit plein voert een brede trap, waarvan de treden tevens zitplekken zijn, naar het lager gelegen plein aan Op de Kemp; het Kennedyplein. Op dit plein worden sport, spel en uitvoeringen mogelijk gemaakt, waardoor er groei en ontwikkeling kan plaatsvinden.

Aan het plein zijn twee nieuwe gebouwen gesitueerd. Aan de westkant ligt de brede school De Violier die sinds januari 2015 opgeleverd en in gebruik is. Deze brede school omvat onderwijs, kinderopvang en consultatiebureau. Aan de oostkant wordt een gemeenschapsvoorziening met verenigingsruimten, grote zaal, gymzaal, dorpsdagopvang en horeca gerealiseerd (MFA). Deze MFA is in aanbouw en zal medio 2016 gereed zijn. Deze twee gebouwen zorgen voor beweging over het plein, uitwisseling en ontmoeting. Het plein wordt overdag gebruikt als schoolplein, maar is openbaar en kan dus ook na schooltijd door eenieder gebruikt. Daarnaast kan het als openluchttheater worden gebruikt voor uitvoeringen van school en verenigingen uit de MFA, waarbij de trap als tribune wordt gebruikt.

Met de realisatie van de brede school is Op de Kemp opgeheven als doorgaande straat. De circulatie vanuit Op de Kemp wordt afgewikkeld via de Bijendonk en de verbrede Schout. Het parkeren was voorheen midden in het centrum op het Kennedyplein gesitueerd. Nu is het parkeren opgedeeld in een aantal kleinere parkeergelegenheden. De geparkeerde auto's zijn minder goed zichtbaar door ze enerzijds in het binnengebied tussen Op de Kemp en de Dorpstraat te situeren en anderzijds in de straatprofielen op te nemen. De locatie van het parkeren is direct gekoppeld aan de verschillende gebouwen en ingangen.

Naast de twee genoemde nieuwe maatschappelijke gebouwen en de drie pleinen die opnieuw ingericht worden, zijn er ook een drietal woningbouwlocaties in het dorpshart voorzien. Het gaat om een gering aantal woningen ten zuiden van de MFA, een woongebied ten zuiden van het voormalige St. Jozefklooster en de brede School De Violier en een woningbouwlocatie aan Op de Kemp. Voor deze drie woningbouwlocaties is een nieuwe stedenbouwkundige visie gemaakt als uitwerking van de centrumvisie.



Stedenbouwkundig plan en sfeerimpressies (CroonenBuro5, november 2015)

3.3 Stedenbouwkundige opzet

3.3.1 Woningbouw ten zuiden van MFA

Ten zuiden van de MFA wordt woonbebouwing gesitueerd in de vorm van maximaal 3 woningen, die zich oriënteren op het Kennedyplein. De hoekwoning kent tevens een oriëntatie op de straat Op de Kemp. In lijn met de oorspronkelijke situering van de bebouwing van het gemeentehuis en de situering van de nieuwbouw van de MFA, wordt de bebouwing iets verdraaid ten opzichte van het Kennedyplein en gesitueerd in een gestaffelde rooilijn. Hierdoor gaat de bebouwing deel uitmaken van een ensemble met het MFA. De bebouwing wordt opgetrokken in maximaal 2 bouwlagen met lessenaarsdak of zadeldak. De woningen oriënteren zich op het Kennedyplein en dragen door hun wandvorming bij aan een knus plein. Het inpandig parkeren bij de woningen wordt ontsloten vanaf de straat Op de Kemp. Per woning is minimaal 1 parkeerplaats voorzien op eigen terrein (opritten).

3.3.2 Wonen in de Kloostertuin

De gedachte van dit woonmilieu rust op het bestaande kloostergebouw waarachter van oudsher een kloostertuin heeft gelegen. De woningbouw in de Kloostertuin past bij de identiteit van het dorp en is toch bijzonder. Er zijn verschillende woningtypes waaronder een zorgcomplex en verscheidene grondgebonden woningen.

Binnen de Kloostertuin zijn drie bouwvelden. Deze bouwvelden worden vanaf de Broekstraat ontsloten voor autoverkeer en zijn voor langzaam verkeer vanaf de omliggende straten eenvoudig bereikbaar. Op de Bijendonk is geen aansluiting voor autoverkeer gemaakt, zodat deze straat verkeersluw blijft. Op de bouwvelden wordt voorzien in grondgebonden woningen in twee bouwlagen met kap, waarmee wordt aangesloten op de morfologie van de omringende bebouwing. De woningen oriënteren zich op het hof en omliggende straten, in en om het gebied. Voor de maximaal 12 woningen, die in het gebied gesitueerd zijn, wordt voorzien in minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein (opritten). Het overig parkeren is gesitueerd aan de omliggende straten.

Ten zuiden van de nieuwbouw van de brede school De Violier en op korte afstand van het buurtje seniorenwoningen is het zorgcomplex Daelzicht voorzien. Dit gaat ruimte bieden aan 20 studio's voor begeleid wonen voor jonge mensen. De studio's kunnen eenvoudig worden omgevormd tot maximaal 12 reguliere woonappartementen. Passend bij de volumeopbouw van de gebouwen in de omgeving wordt dit gebouw opgetrokken in twee bouwlagen met een flauwe kap. Het parkeren voor het zorgcomplex is voorzien aan de westzijde van de locatie aan de straat de Schout in de vorm van 14 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Het volume is dorpsgeleed en heeft een kleinschalig beeld.

3.3.3 Woningbouwlocatie Op de Kemp

Aansluitend op de lage bebouwing van het paramedisch centrum en de seniorenwoningen aan de zuidzijde van Op de Kemp, die tegenover deze locatie liggen, wordt deze locatie ingevuld met maximaal 5 woningen. Dat kunnen patiowoningen zijn in 1 bouwlaag met dakopbouwen, tweekappers in maximaal 2 lagen met kap of andere grondgebonden woningen. De woningen oriënteren zich op de straat Op de Kemp en op de ruimte rond de nieuwe brede school De Violier, waarmee deze ruimte aan de westzijde een goede begrenzing krijgt. Per woning is minimaal 1 parkeerplaats voorzien op eigen terrein. De bestaande bomen blijven behouden. Kleine voortuinen vormen de overgang naar het parkeerplein.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1 Algemeen

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Ten behoeve van de toenmalige procedure voor het bestemmingsplan 'Hart voor Maasbree' is reed inzicht gegeven in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten.

Voor de onderzoekaspecten waarbij, op niet noemenswaardige wijze, wordt afgeweken van het vigerend bestemmingsplan kan derhalve aangesloten worden op de toenmalige onderzoeksresultaten. Bij enkele onderzoekaspecten is gekozen voor een actualisatie en/of aanvulling vanwege de verstreken tijd en het feit dat het plangebied (deels) een andere invulling heeft gekregen.

4.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Tot dit doel is ter plaatse van het plangebied in juni 2011 door Aeres Milieu een vooronderzoek bodem verricht. Op basis van de verzamelde historische informatie en de veldinspectie zijn hierbij op de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten uit het verleden aan te wijzen en zijn er geen mogelijke verontreinigingsbronnen waargenomen. De onderzoekslocatie kan derhalve als 'onverdacht' beschouwd worden.

Naar aanleiding van het vooronderzoek is in oktober 2011 door Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de gronden waar een daadwerkelijke bestemmingsplanwijziging plaatsvindt in relatie tot de beoogde woningbouwontwikkeling en de maatschappelijke functies binnen het plangebied. Op basis van het verkennend bodemonderzoek is geconcludeerd dat de milieuhygiënische conditie van de bodem geen belemmering vormt. De onderzoeksrapportages zijn als bijlagen toegevoegd aan het voorliggend bestemmingsplan.

4.3 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Tot dit doel is door K+ Adviesgroep BV een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen. De rapportage, d.d. 25 november 2015, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het planvoornemen is gelegen binnen de geluidzone van de N275 en de Pastoor Leursstraat. De overige relevante wegen in de directe nabijheid zijn de Dorpstraat, Op de Kemp, Broekstraat, Bijendonk en de Goriusstraat. Deze wegen liggen of komen te liggen binnen een 30 km/h gebied, dit betekent dat er in het kader van de Wet geluidhinder geen restricties worden gesteld aan de hoogte van de geluidbelastingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen toch in het onderzoek meegenomen.

Op basis van de berekeningsresultaten uit het akoestisch onderzoek is geconstateerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op diverse waarneempunten zal worden overschreden (vanwege wegverkeerslawaai van de N275). Het treffen van maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit hierbij op stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële bezwaren. Voor de beoogde ontwikkeling is derhalve bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om hogere waarde voor de geluidsbelasting op de gevels verzocht. Ingevolge het bepaalde in artikel 110c, eerste lid Wet geluidhinder juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, wordt een ontwerp van dit hogere waarden besluit tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder is voor de volledigheid als bijlage toegevoegd aan het voorliggend bestemmingsplan. Indien door de gemeente Peel en Maas een hogere toelaatbare waarde wordt vastgesteld, worden eisen gesteld aan de optredende geluidbelasting binnenshuis. Ter plaatse van de verblijfsgebieden dient een binnenwaarde van 33 dB te worden gewaarborgd.

Conclusie

Vanwege het feit dat het planvoornemen aan de eisen van de Wet Geluidhinder en aan de in het ontheffingenbeleid hogere waarde gestelde voorwaarden voldoet, kan worden gesteld dat er sprake is van een redelijk woon- en leefklimaat en derhalve een goede ruimtelijke ordening in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

4.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het planvoornemen, 'niet in betekende mate' bijdraagt. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor het voorliggend initiatief.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Achtergrond

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke externe veiligheidsrisico's is in het kader van het bestemmingsplan 'Hart voor Maasbree' nader ingegaan op het aspect externe veiligheid. De ontwikkelingen hebben niet tot gevolg hebben dat er nieuw onderzoek nodig is. Daarom zijn de onderzoeksgegevens overgenomen en, indien noodzakelijk, geactualiseerd in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure.

4.5.2 Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied komen geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. In de directe omgeving van de kern Maasbree komen wel objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van externe veiligheid. Dit betreft het LPG-tankstation (Van Kessel Tankservice B.V.) aan de N275 en een vuurwerkopslag bij Groenrijk aan de Kanaalweg 7.

LPG-tankstation

Ten aanzien van het LPG-tankstation geldt dat voor het vulpunt en bijbehorende tank een PR-contour geldt van 25 meter. Ten behoeve van de afleverinstallatie geldt een PR-contour van 15 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen de PR-contour van het LPG-tankstation. Het invloedsgebied inzake het groepsrisico bedraagt 150 meter.

Het zuidelijke deel van het plangebied, betreffende de huidige locatie van basisschool De Violier (locatie Broekstraat) is binnen deze afstand gelegen. In de nieuwe situatie wordt hier een woonzorggebouw gerealiseerd alsmede enkele grondgebonden woningen. In het kader van het bestemmingsplan 'Hart voor Maasbree' heeft de brandweer Limburg-Noord met behulp van GR-tabel (RIVM, Centrum Externe veiligheid, 30 oktober 2009) op basis van het populatiebestand van de Risicokaart Limburg een inschatting gemaakt van de hoogte van het groepsrisico. Naar verwachting wordt de oriënterende waarde van het groepsrisico niet benaderd, dan wel overschreden. De toename van het groepsrisico is namelijk zeer gering.

In de bestaande situatie is reeds sprake van de aanwezigheid van een basisschool in het gebied en diverse bestaande woningen. De toename van de personendichtheid ter plaatse van de genoemde nieuwe kwetsbare objecten zal per saldo derhalve niet significant toenemen en ook de invloed op het groepsrisico zal niet significant zijn.

Vuurwerkopslag

Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit in werking getreden. Om de uitvoerbaarheid te verbeteren, is het Vuurwerkbesluit in 2004 gewijzigd. Daarnaast zijn op 1 juli 2012 een aantal eisen van het Vuurwerkbesluit gewijzigd. Hierin is opgenomen dat voor bedrijven waar meer dan 10.000 kilogram consumentenvuurwerk mag worden opgeslagen een afstand van ten minste 20 meter ten opzichte tot kwetsbare objecten geldt op voorwaarde dat het vuurwerk in transportverpakking is opgeslagen. Onder deze condities geldt een maximum per bewaarplaats van 50.000 kilogram. Voor inrichtingen met een opslag van minder dan 10.000 kilogram consumentenvuurwerk geldt een afstand van ten minste 8 meter tot kwetsbare objecten.

Voor onderhavige locatie geldt dat zowel binnen 8 als 20 meter geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd zijn en het aspect externe veiligheid op dit punt geen belemmering vormt.

4.5.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer. Hierin is bepaald dat indien een bestemmingsplan of omgevingsvergunning betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute moet groepsrisico betrokken worden.

Ten zuiden van de kern Maasbree ligt de doorgaande provinciale weg N275. Middels onderhavig bestemmingsplan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen 200 meter van deze weg. Op basis van de gegevens uit de Risicokaart Nederland geldt er voor deze weg geen PR-contour buiten het wegvak zelf. Wat betreft het groepsrisico geldt dat deze $< 0,1$ maal de oriëntatiewaarde betreft en er dus in de bestaande situatie geen sprake is van een overschrijding van het groepsrisico. Gezien de verschuiving van functies en de sloop van een schoolgebouw in het gebied dat het meest nabij de betreffende weg gelegen is, kan er van uit gegaan worden dat er sprake is van een nagenoeg gelijkblijvende personendichtheid.

Er zal dan ook geen significante toename van het groepsrisico plaatsvinden, zodat ook de oriëntatiewaarde niet overschreden zal worden. Een nadere berekening inzake het groepsrisico wordt dan ook niet noodzakelijk geacht

4.5.4 Advies veiligheidsregio

Op 14 oktober 2015 heeft de veiligheidsregio Limburg-Noord een reactie gegeven op het planvoornemen in het kader van artikel 7 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierbij zijn in het kader van de zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners van het woonzorggebouw enkele bouwtechnische maatregelen geadviseerd. Het advies van de veiligheidsregio Noord-Limburg is als bijlage toegevoegd aan het voorliggend bestemmingsplan.

4.5.5 Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Algemeen

Er moet een noodzakelijke ruimtelijke scheiding worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven moet worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand uit de richtafstandenlijst met één afstandstap worden verminderd.

Het planvoornemen is een doorvertaling van de centrumvisie 'Hart voor Maasbree' waarin een integrale visie is opgesteld voor de ontwikkeling van het centrum van Maasbree ten behoeve van de leefbaarheid in het dorp. Algemeen uitgangspunt voor het plangebied is dat het een gemengde omgeving betreft, gezien de aard en de activiteiten behorend tot een levendig dorpscentrum.

4.6.2 Woningbouw Hart voor Maasbree

De beoogde woningbouwontwikkeling heeft volgens de VNG-handreiking geen milieuzone ten opzichte van de milieugevoelige functies. De woningen zelf kunnen echter wel beïnvloed worden door milieuhinder, veroorzaakt door omliggende functies. In de omgeving bevinden zich uitsluitend categorie 1- en 2-inrichtingen welke toelaatbaar worden geacht in een rustige woonwijk en derhalve milieutechnisch ook goed inpasbaar zijn in een levendig dorpscentrum.

4.6.3 Woonzorggebouw Broekstraat

Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' behoort de realisatie van een woonzorggebouw tot de categorie 'gezondheids- en welzijnszorg'. Voor activiteiten in deze categorie geldt een indicatieve afstand van 10 meter voor het aspect geluid tot hindergevoelige objecten in een 'gemengd gebied'. Binnen deze indicatieve afstand zijn in de bestaande en beoogde toekomstige situatie geen hindergevoelige objecten (woningen) gesitueerd. Derhalve is er geen belemmering aanwezig.

4.6.4 Maatschappelijke voorzieningen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het bestemmingsplan 'Hart voor Maasbree' nader ingegaan op het aspect geluid ten aanzien van de ontwikkeling van de Brede School, de MFA en de (bijbehorende) verkeer- en parkeeractiviteiten.

Op basis van de verrichte onderzoeken en de toets aan de VNG-brochure kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De onderzoeksrapportages zijn als bijlagen toegevoegd aan het voorliggend bestemmingsplan.

4.6.5 Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.7 Verkeer en parkeren

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure ten aanzien van de beoogde woningbouwontwikkeling voor het Hart van Maasbree is het wenselijk om inzicht te bieden in de toekomstige parkeerbehoefte in relatie tot het bestaande aanbod aan parkeervoorzieningen binnen het plangebied.

4.7.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

De gemeente Peel en Maas is niet in het bezit van specifiek gemeentelijk beleid met betrekking tot de toe te passen parkeernormen en sluit in haar parkeerbeleid aan bij de algemeen aanvaarde parkeernormen vanuit het CROW. De CROW publicaties zijn een leidraad in Nederland voor diverse normeringen en vormen de basis voor adviezen en beleid op verkeerskundig gebied.

Om inzicht te bieden in de voorgenomen ontwikkeling is de parkeerbehoefte nader verantwoord middels de toepassing van de ASVV 2012. Hierin wordt gebruik gemaakt van de meest actuele parkeernormen, zoals toegepast in publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij is onderscheid gemaakt in verschillende stedelijke zones waarbij het plangebied, op basis van de beschikbare gegevens vanuit het CBS is gelegen in een zeer sterk stedelijk gebied, gesitueerd in het centrum van Maasbree. De parkeernorm voor een grondgebonden woning is hierbij gesteld op 1,7 pp per woning. Hierbij dient minimaal één parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd te worden. Ten aanzien van de parkeernormering voor het woonzorggebouw Daelzicht is bepaald dat de parkeernorm voor de zorgappartementen 0,6 pp per zorgappartement bedraagt. In het onderhavig bestemmingsplan is hierbij tevens de mogelijkheid opgenomen om de zorgappartementen om te vormen tot maximaal 12 reguliere woonappartementen. Indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt dient een parkeernorm van 1,5 pp per regulier woonappartement gehanteerd te worden.

Aansluitend is op basis van de landelijke gehanteerde aanwezigheidspercentages de parkeerbehoefte van de verschillende functies, op verschillende momenten, inzichtelijk gemaakt. De verhouding tussen parkeervraag en -aanbod geeft aan of in een bepaald gebied het parkeren in balans is.

Parkeerbalans t.a.v. parkeren en openbare ruimte (gemeente Peel en Maas, oktober 2015)

	Min. norm	Max norm	Gemiddelde norm	Daadwerkelijke bezettingsgraad ochtend	Daadwerkelijke bezettingsgraad middag	Daadwerkelijke bezettingsgraad avond
Basisschool (25 lokalen, groep 1-3)	12,5	25	18,75	19	19	0
Kiss&ride bij basisschool	45,4	45,4	45,4	45	45	0
Kdv/bsv/psv in basisschool (875 m ² bvo)	4,8	6,4	5,6	6	6	0
Sport/gymzaal in MFA (974 m ² bvo)	16,6	21,4	19	0	0	19
Consultatiebureau in basisschool (100 m ² bvo)	1,5	2	1,75	2	2	1
MFA (954 m ² bvo)	19	38,7	28,85	3	12	28
Horeca in MFA (500 m ² bvo)	25	35	30	9	12	30
Woningen Op de Kemp (aantal: 5, norm: 1,7/woning)	8,5	8,5	8,5	3	5	8
Woningen Bijendonk/Broekstraat (aantal 9, norm: 1,7/woning=15,3. 1 pp op eigen terrein, resteert in openbare ruimte 0,7x9= 6,3 pp)	6,3	6,3	6,3	2	3	4
Zorgwoningen/begeleid wonen (aantal: 20, norm 0,6/woning)	12	12	12	4	8	12
Woningen ten zuiden MFA (aantal: 3, norm: 1,7)	5,1	5,1	5,1	2	3	5
Totaal	156,7	205,8	181,25	95	115	107
Omzetten 20 zorgwoningen naar 12 appartementen, norm 1,5 → 1,5x20=18 (6 extra ten opzichte van 12)						

Aantal aanwezige parkeerplaatsen in openbare ruimte:

Locatie	Parkeerplaatsen
Bijendonk	10
Broekstraat	7
De Schout	23
Op de Kemp	5
Dorpsplein/Kennedyplein	26
Parkeerterrein achter basisschool	54
Totaal	125

4.7.2 Parkeerbalans

Om inzicht te verkrijgen in de verhouding tussen de parkeervraag en –aanbod is door de gemeentelijke verkeerskundige nevenstaande parkeerbalans opgesteld. Op basis van de uitgevoerde berekeningen is geconcludeerd dat ten aanzien van het planvoornemen de werkdagmiddag de maatgevende periode is voor de parkeerbalans omdat er dan sprake is van de hoogste parkeerdruk in het centrum van Maasbree.

Het woonprogramma van het woonzorggebouw Daelzicht omvat de realisatie van 20 studio's voor begeleid wonen voor jonge mensen. De studio's kunnen (indien wenselijk) eenvoudig worden omgevormd tot maximaal 12 reguliere woonappartementen. De totale parkeerbehoefte, waarbij dubbelgebruik plaatsvindt, varieert hierdoor in het centrum van Maasbree tussen de 115 en 125 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Aangezien in de bestaande situatie er in totaal 125 parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de openbare ruimte kan geconcludeerd worden dat er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen en dat er geen sprake is van een onevenredige of onaantvaardbare parkeeroverlast voor de omgeving.

4.7.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect verkeer en parkeren.

4.8 Water

Vanuit Rijks-en provinciaal beleid wordt steeds meer de nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. Vernieuwing in het provinciaal waterbeheer (POL2014) wordt gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedsbenadering, een brongerichte aanpak, het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij de ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen. Ook wordt ingezet op behoud en herstel van ecologisch gezonde en veerkrachtige watersystemen: ecologisch gezond functionerende watersystemen die in staat zijn het variërende aanbod en de wisselende kwaliteit van water op een natuurlijke manier op te vangen. Dit wil de provincie bereiken door de aan de watersystemen gebonden functie meer in balans te brengen met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water.

Eén van de strategische doelen ten aanzien van het provinciaal waterbeleid is “Herstel sponswerking”: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderende klimatologische omstandigheden. Vertaling van dit aangescherpte landelijke en provinciaal beleid naar gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen het volgende in: binnen nieuwe in-en uitbreidingsgebieden moet “slimmer” en “creatiever” met schoon hemelwater worden omgegaan. Het principe van vasthouden, bergen en afvoeren van hemelwater is hierbij van groot belang.

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste omschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem alsmede afval-en hemelwater.

4.8.1 Bodem en grondwater

De bodem bestaat volgens het door Econsultancy uitgevoerde doorlatendheidsonderzoek (Doorlatendheidsonderzoek “Hart voor Maasbree” te Maasbree, gemeente Peel en Maas, rapportnummer 11050398, d.d. 4 juli 2011) voornamelijk uit zwak siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond is plaatselijk zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot matig gleyhoudend. De grond is plaatselijk zwak tot matig baksteenhoudend.

De gemiddelde grondwaterstand van het freatisch grondwater is ca. 24,5 m+NAP waardoor het grondwater zich op ca. 3 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 1:50000), in oostelijke tot zuidoostelijke richting, in de richting van de Maas. Het gebied is gelegen in grondwatertrap VII waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op meer dan 0,80 m beneden maaiveld (m-mv) gelegen is. Uit de uitgevoerde boringen blijkt dat de hoogste grondwaterstand gemeten is op 1,72 meter beneden maaiveld (toekomstige infiltratievoorzieningen moeten boven de GHG zijn gelegen). De grondwaterstandgegevens uit het plangebied zijn vergeleken met de gegevens uit de database van TNO-NITG. De resultaten daarvan zijn als volgt:

Lage stand [m +NAP]	Hoge stand [m+NAP]	GG [m +NAP]	GHG [m + NAP]
24,8	26,80	25,50	26,00

De bovengenoemde gegevens hebben betrekking op het water uit het eerste watervoerende pakket (WVP). Het water in de deklaag volgt meestal de stijghoogte van het grondwater in het eerste watervoerende pakket en het grondwater in de deklaag. Naijlings-en vertragingseffecten alsmede percolatieremmende lagen e.d. kunnen (kleine) verschillen veroorzaken.

4.8.2 Oppervlaktewater

In het plangebied en de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

4.8.3 Ecosystemen

In het plangebied liggen geen droge of natte ecosystemen.

4.8.4 Afvoer van water en infiltratie

In het gebied is een rioleringsstelsel aanwezig. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het hemelwater geïnfiltreerd moet worden in de bodem op het perceel zelf. Bij de wijze van afkoppelen geldt de Voorkeurstabel afkoppelen van de Limburgse waterbeheerders als uitgangspunt.

Waterdoorlatendheid

Uit de onderzoeksresultaten van het doorlatendheidsonderzoek en de actuele grondwaterstand blijkt dat de grond deels geschikt is voor infiltratie van hemelwater. Dit doorlatendheidsonderzoek is als bijlage bijgevoegd. De rekenkundig gemiddelde doorlatendheid van de bodem (de k-waarde) bedraagt 1,8 meter per dag. Hierbij zijn extreme waarden van boven de 4 meter per dag buiten beschouwing gelaten.

Infiltratie

Ten aanzien van infiltratie is door Kragten eveneens een onderzoek (Gemeente Peel en Maas Hart voor Maasbree infiltratie van hemelwater, project PMA009, september 2011) uitgevoerd, dat als bijlage is bijgevoegd. Daarin is een literatuurstudie, een veldonderzoek en een variantenstudie verricht ten aanzien van de mogelijkheden van infiltratie. Voor wat betreft de varianten zijn drie mogelijkheden getoetst waarbij gekeken is naar de situering, dimensionering en de globale aanlegkosten. Omdat bovengrondse berging van hemelwater niet gewenst is (gelet op de functie) zijn enkel de ondergrondse voorzieningen vergeleken. Op basis van deze studie is voor het gedeelte van het bestemmingsplan waar de functie wordt gewijzigd gekozen voor ondergrondse voorzieningen door middel van lavakoffers kunststof kratten. Deze voorzieningen zijn reeds aangebracht.

Voor het gedeelte van het bestemmingsplan waar een wijziging van de inrichting is voorzien, het gebied dat op de verbeelding aangegeven is met de bestemming Woongebied, moet de bergings- en ledigingsopgave nog verder worden uitgewerkt. Het verhard oppervlak van dit gebied bedraagt minder dan 2.000 m² zodat het Waterschap Peel en Maasvallei geen nadere watertoets hoeft uit te brengen.

Bij de verdere uitwerking van de infiltratieopgave moet worden uitgegaan van de volgende randvoorwaarden:

- 100% niet aankoppelen van verhard oppervlak;
- particuliere woningen en/of woningcomplexen infiltreren regenwater op eigen terrein;
- de bergingscapaciteit baseren op een neerslaggebeurtenis met een herhalingstermijn van T=10 jaar (50 mm);
- een neerslaggebeurtenis met een herhalingstermijn van T=100 jaar (84 mm) mag niet tot overlast leiden;
- de aanlegdiepte van voorzieningen dient hoger te liggen dan de HGH (26,00 meter +NAP);
- de maximale ledigingsduur van het systeem bij voorkeur gelijk of kleiner dan 24 uur.

Voor het overige deel in het plangebied wijzigt de invulling nauwelijks ten opzichte van het bestemmingsplan Hart voor Maasbree.

Waterbergingsopgave

De verschillende voorzieningen in voorgaande paragrafen zijn gedimensioneerd op een neerslaggebeurtenis van T=10 jaar. De gemeente geeft aan dat een mogelijkheid bestaat om ten zuiden van de kern Maasbree een verbinding te maken met de Everlosebeek. Hier ligt reeds een betonriool onder de provinciale weg. Piekafvoeren en extreme situaties (T=100 jaar of groter) kunnen hiermee worden opgevangen. Indien aansluiting hiervan wenselijk of vereist is zal een vergunning bij het waterschap Peel en Maasvallei worden gedaan of hiervan melding worden gemaakt.

Conclusie

Op dit moment wordt nog geen keuze gemaakt voor de wijze van infiltreren. De definitieve keuze voor de infiltratievoorziening(en) wordt gemaakt en uitgewerkt in kader van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Hierbij vindt afstemming plaats met het waterschap. Vast staat dat de ontwikkeling geen dusdanig effect heeft op de waterhuishouding ter plaatse en in de directe omgeving dat deze het plan kunnen belemmeren.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Hiertoe is in het kader van het bestemmingsplan 'Hart voor Maasbree' een quickscan verricht om een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden. Op basis van het verrichte natuuronderzoek is geconstateerd het plangebied geen beschermde status heeft binnen de door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden en geen onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op basis van het veldbezoek is wel geconcludeerd dat een aanvullend onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk was.

Tot dit doel is in 2011 door de gemeente Peel en Maas aan Bureau Meervelt verzocht na te gaan in hoeverre beschermde flora en fauna (specifiek vleermuizen) in het plangebied aanwezig zijn. Om meer zicht te krijgen op de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn twee veldbezoeken aan het plangebied gebracht. Op basis van de veldbezoeken is geconcludeerd dat het gebied van (marginale) betekenis is als foerageergebied en vliegroute voor de 'Gewone dwergvleermuis'. Tijdens de veldbezoeken zijn geen verblijfplaatsen vastgesteld (geen sporen van verblijfplaatsen, geen in- of uitvliegende vleermuizen, geen zwermgedrag).

Gezien de aanwezigheid van relatief oude panden in de directe omgeving van het plangebied (die zeer geschikt zijn als verblijfplaats) heeft de huidige populatie van de 'Gewone dwergvleermuis' in de omgeving voldoende alternatieve verblijfplaatsen.

Het (mogelijk) wegvallen van een of enkele verblijfplaatsen binnen het plangebied tast de functionaliteit van het leefgebied van de vleermuizen niet aan. De onderzoeksrapportage is voor de volledigheid als bijlage toegevoegd aan het voorliggend bestemmingsplan.

4.9.1 Conclusie

Door het nemen van mitigerende maatregelen en daarmee het betrachten van de zorgvuldigheid ten aanzien van potentiële vaste rust- en verblijfplaatsen treedt er geen conflict op met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied zijn ten aanzien van het aspect flora en fauna.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Achtergrond

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Tot dit doel heeft de gemeente Peel en Maas op 28 juni 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid en de beleidskaart archeologie vastgesteld.

Op basis van de archeologische verwachtingswaarden is in het kader van het bestemmingsplan 'Hart voor Maasbree' in oktober 2011 door BAAC BV een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verricht. Het doel van het onderzoek was om inzicht te verwerven over bekende of verwachte archeologische waarden en aan de hand van een inventariserend veldonderzoek inzicht te krijgen in de vormeenheden van het landschap en de intactheid van het bodemprofiel te bepalen. Naar aanleiding van de conclusies en bevindingen uit deze onderzoeksrapportage is in januari 2012 een archeologisch vooronderzoek, in de vorm van proefsleuven, verricht voor de locatie van de Brede School en in februari 2012 een archeologisch inventariserend veldonderzoek met boringen verricht voor het Kennedyplein. De onderzoeksrapportages zijn als bijlagen toegevoegd aan het voorliggend bestemmingsplan.

Op basis van de resultaten uit de onderzoeken is ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden op het Kennedyplein en het perceel van het voormalige Sint Jozef klooster een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Hiermee zijn bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied beschermd. Voor de gronden op en rondom de locatie van de Brede school alsmede rondom het perceel van het voormalige Sint Jozef klooster is gebleken dat er geen archeologisch behoudenswaardige resten meer aanwezig zijn waardoor de archeologische dubbelbestemming voor deze gronden kan komen te vervallen.

4.11 Beeldkwaliteit

De gemeentelijke fusie en de inwerkingtreding van de Wabo en het daarbij behorende vergunningvrij bouwen is aanleiding geweest voor de gemeente Peel en Maas om nieuw welstandsbeleid op te stellen. Hiertoe is op 31 mei 2011 de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Het nieuwe beleid biedt meteen de kans om de gemeentelijke kernwaarden en speerpunten hierin te integreren. Diversiteit en zelfsturing komen duidelijk naar voren in het nieuwe beleid terwijl 'deregulering' en 'klantgerichtheid' uitgangspunten vormden.

Het nieuwe welstandsbeleid gaat uit van een welstandsvrije gemeente, met uitzondering van beeldbepalende dorpsgezichten. Een beeldbepalend dorpsgezicht is een gebied of lint in het centrum van de kern. Beeldbepalende dorpsgezichten zijn zodanig belangrijk voor de identiteit en het beeld van een kern en inwoners, dat deze beschermd blijven. Nieuwe bouwplannen zijn wel mogelijk, maar deze moeten worden voorgelegd aan de 'adviescommissie ruimtelijke kwaliteit' (welstandscommissie). Hetzelfde geldt voor gebieden waar de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan heeft vastgesteld. Dit zijn meestal nieuwbouwprojecten waarbij een bepaalde sfeer wordt nagestreefd.

In overleg met de adviseur van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit is besloten om ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Het beeldkwaliteitsplan doet uitspraken over de architectonische verschijningsvorm van gebouwen, de inrichting van de openbare ruimte en stedenbouwkundige opzet van het plan. Dit plan is dus een aanvulling op het bestemmingsplan, waarin uitsluitend stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd kunnen worden.

Voor het voorliggend initiatief is het beeldkwaliteitsplan 'Woningbouw Hart voor Maasbree' opgesteld welke de uitstraling, sfeer en wijze van de inrichting vastlegt. Het is een integraal document om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit in de looptijd van het project en in de jaren daarna te waarborgen. De rapportage, d.d. 23 november 2015, is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende enkel- en dubbelbestemmingen voor:

Enkelbestemming 'Maatschappelijk'

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening met de daarbij behorende groen- en nutsvoorzieningen. Hierbij is middels functieaanduidingen aangeduid waar binnen deze bestemming activiteiten zijn toegestaan ten aanzien van onderwijs- en kinderopvang, gezondheidszorg, sport, vereniging- en gemeenschapsleven, welzijnsinstellingen en/of horeca.

Enkelbestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'

De gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bestemd voor wegen, staten, paden en pleinen met hoofdzakelijk een verblijfsroute alsmede onder meer voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, evenementen en boven en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor nuts- en openbaar vervoersvoorzieningen met dien verstande dat de bouwhoogte en oppervlakte per gebouw respectievelijk maximaal 3,5 meter en 15 m² bedraagt

Enkelbestemming 'Wonen'

De desbetreffende gronden met de enkelbestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, een beroep of bedrijf aan huis, evenementen en de daarbij onder meer behorende tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen alsmede nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming mag voor elk bestemmingsvlak het maximum aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Indien op het bestemmingsvlak de aanduiding 'gevellijn' is toegepast dient tot slot de voorgevel van de woning te worden geplaatst in de aangegeven gevellijn, dan wel maximaal 2 meter achter deze gevellijn.

Enkelbestemming 'Woongebied'

De desbetreffende gronden met de enkelbestemming 'Woongebied' zijn bestemd voor wonen met de daarbij onder meer behorende tuinen, erven en verhardingen, evenementen, parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Binnen deze bestemming mag het maximum aantal woningen niet meer bedragen dan 12 grondgebonden woningen en 20 zorgwoningen óf 12 reguliere woonappartementen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning'. De goot- en bouwhoogte van de desbetreffende hoofdgebouwen bedraagt respectievelijk 7 en 11 meter.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3A' en 'Waarde – Archeologie 3B' opgenomen. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied beschermd.

Het is verboden op of in de gronden met deze zonder, of in afwijking van, een omgevingsvergunning enige bodemroerende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren indien de ondergrenzen ten aanzien van de archeologische onderzoeksplicht worden overschreden.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die met voorliggend bestemmingsplan gemoeid zijn, zijn volledig voor rekening van de gemeente Peel en Maas. In haar begroting is met deze kosten rekening gehouden. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Omdat in voorliggend geval de gemeente eigenaar is van alle gronden, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

Daarnaast is, gelet op de wijzigingen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan, geen sprake van een zodanige planschade dat het planvoornemen hierdoor niet uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Hart voor Maasbree' doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening, waarbij het plan zes weken ter inzage wordt gelegd. Hierbij wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt. Indien van toepassing wordt in een aparte bijlage een zienswijzennota opgesteld.

7 Procedure

7.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. de wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan;
- Ter inzage legging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van ter inzage legging kunnen door eenieder 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 ter inzage legging 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 door 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.

Het bestemmingsplan 'Woningbouw Hart voor Maasbree' heeft niet conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden te worden. Vooroverleg met het Waterschap Peel en Maasvallei is voor het onderhavig planvoornemen niet nodig omdat ten opzichte van de vigerende mogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Kern Maasbree' het te verhard oppervlak onder de 2.000 m² blijft. Eveneens is vooroverleg met de provincie Limburg niet nodig omdat er geen sprake is van een provinciaal belang aangezien het aantal woningen niet toeneemt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.