

Bestemmingsplan 'Achter de Hoven 4 Maasbree'

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp



Bestemmingsplan Achter de Hoven 4 Maasbree

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp

Rapportnummer: 211x08252

Datum concept: maart 2016

Datum ontwerp: 20 april 2016

Datum vaststelling:

Contactpersoon opdrachtgever:

Projectteam BRO: Dhr. Frank Janssen, Mevr. Guusje Peeters, Mevr. Mar-
lou Heffels

Trefwoorden: Functiewijziging, 't Trefcentrum, gezondheidscentrum,
Maasbree

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 4

Beknopte inhoud: 't Trefcentrum, een horecagelegenheid (bij de sporthal),
kinderopvang en huisvesting voor culturele verenigin-
gen, wordt losgekoppeld van de sporthal en omgebouwd
tot een gezondheidscentrum. De functiewijziging van
"Sport" naar "Maatschappelijk" en de vernieuwbouw van
het pand wordt middels dit bestemmingsplan juridisch-
planologisch vastgelegd.

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. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
3. BELEID	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
4. PLANBESCHRIJVING	13
4.1 Projectprofiel	13
4.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	15
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	17
5.1 Milieu	17
5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	17
5.1.2 Luchtkwaliteit	18
5.1.3 Geluidhinder	20
5.1.4 Milieuzonering	21
5.1.5 Externe veiligheid	22
5.2 Archeologie	24
5.3 Cultuurhistorie	26
5.4 Flora en fauna	26
5.5 Leidingen en infrastructuur	28
5.6 Verkeer en parkeren	28
5.7 Waterparagraaf	30
6. JURIDISCHE ASPECTEN	33
6.1 Algemeen	33
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	33
6.3 Toelichting op de regels	33
6.3.1 Inleidende regels	34

6.3.2 Bestemmingsplanregels	34
6.3.3 Algemene regels	35
6.3.4 Overgangs- en slotregels	36
7. UITVOERBAARHEID	37
7.1 Economische uitvoerbaarheid	37
8. OVERLEG EN INSPRAAK	39
8.1 Overleg	39
8.2 Inspraak	39
8.3 Procedure	39
8.4 Zienswijzenprocedure / resultaten terinzagelegging	40
Separate bijlagen	
1. Econsultancy, <i>Historisch bodemonderzoek Achter de Hoven 4 te Maasbree</i> , rapportnummer 1071.001, 4 februari 2026	
2. Geonius Milieu BV, <i>Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Achter de Hoven 4 te Maasbree in de gemeente Peel en Maas</i> , rapportnummer MA160086.R01, 30 maart 2016	

1. INLEIDING

Het voornemen bestaat om het huidige Trefcentrum op Achter de Hoven 4 te Maasbree uit te breiden om het te kunnen gebruiken voor maatschappelijke/medische doeleinden in de vorm van een gezondheidscentrum. Daarnaast is het de wens van de artsen om de sporthal “los te knippen” van de nieuwe functie. Deze ontwikkelingen zijn strijdig met het geldende bestemmingsplan. De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan vast te willen stellen. Door middel van onderhavig bestemmingsplan wordt de functiewijziging en de vernieuwbouw voor de betreffende locatie juridisch-planologisch geregeld.

Het perceel waar de vernieuwbouw en de functiewijziging is voorzien, is kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie K, nr. 1839 en nr. 1846.



Topografische kaart plangebied en omgeving

Vigerend bestemmingsplan

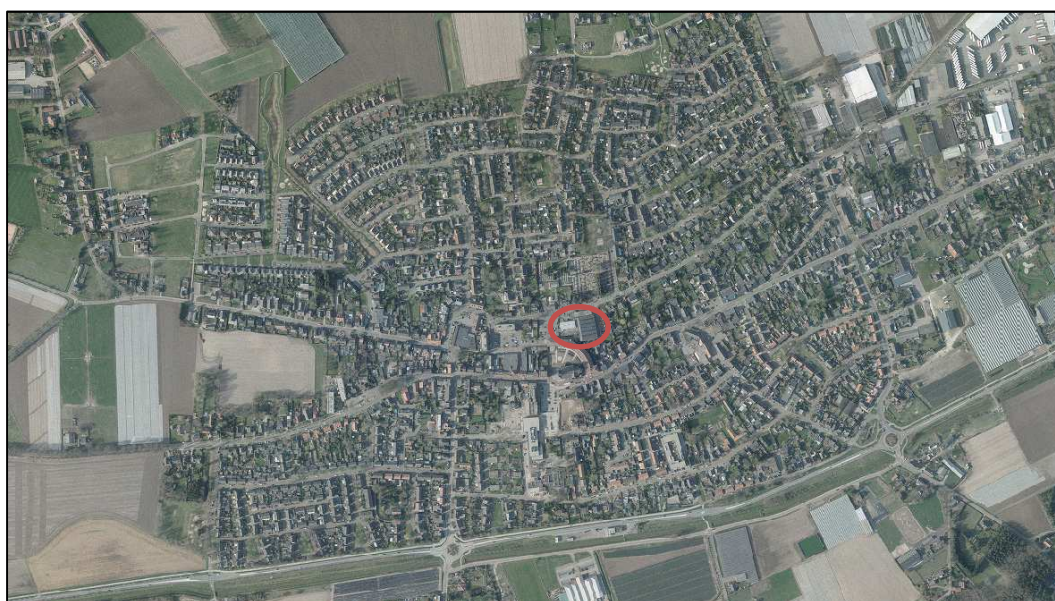
Het geldend bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan “Kern Maasbree” zoals dat door de gemeenteraad van gemeente Peel en Maas is vastgesteld op 25 juni 2013. De bestemming ter plaatse is “Sport”. Het onbebouwde gedeelte van het betrokken kadastrale perceel is deels gelegen binnen de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied”. Het voorgenomen gebruik tot maatschappelijke/medische doeleinden is strijdig met de geldende bestemmingen.

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 aan 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. Tot slot volgt in hoofdstuk 8 de uitleg van de overleg- en inspraakprocedure

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Zoals in onderstaande figuur wordt aangetoond ligt het plangebied midden in de dorpskern Maasbree. 't Trefcentrum is gelegen aan Achter de Hoven, een weg die zorgt voor de ontsluiting van het centrum van Maasbree richting het oosten en aansluit op de Molstraat voor de ontsluiting naar het westen. In 't Trefcentrum waren een kinderopvang en culturele verenigingen (waaronder de toneelclub en de fanfare) ondergebracht. De overige invulling is een horecagelegenheid al dan niet ten behoeve van de naastgelegen sporthal.



Luchtfoto plangebied, gelegen in de kern Maasbree

Het "los te knippen" en her te bestemmen gedeelte van het totale pand is een grote bouwmassa van baksteen, met ramen en een gezamenlijke ingang (gedeeld met de sporthal) aan de straatkant en een luifel boven deze hoofdingang. Daarnaast is er aan de zijkant een aparte ingang voor de (voormalige) kinderopvang. 't Trefcentrum bestaat uit twee bouwlagen en kent een oppervlakte van 480 m². Er om heen is een verhard gebied gelegen waarop tevens parkeerplaatsen zijn gerealiseerd.



De ingang van 't Trefcentrum en de sporthal (bron: Google Streetview)

In het kader van de ontwikkelingen voor het “Hart voor Maasbree” ten zuiden van het plangebied, waar de dorpsvoorzieningen samenkomen, worden/ zijn de functies van 't Trefcentrum verplaatst naar het Hart voor Maasbree. Een logisch gevolg is daarom een andere invulling voor 't Trefcentrum te zoeken.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.1, § 3.2 en § 3.3).

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Rijksoverheid de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op nationaal niveau. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om deze door te vertalen en zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid zet het Rijk zich in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- verbetering van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de “ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd en verankerd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Het doel van deze ladder is enerzijds een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en anderzijds de gemeenten en de provincies te ondersteunen in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren, met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Doordat de ruimte zorgvuldig wordt benut kan overprogrammering worden voorkomen.

Het is hierbinnen belangrijk dat er sprake dient te zijn van een regionale behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien. Dit door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Afweging

In het voorliggende geval is in hoofdzaak sprake van een functiewijziging in bestaande bebouwing. In lijn met de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, (ABRvS, 21 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:96 en ABRvS, 10 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4421) geldt er bij een functiewijziging geen verplichting om de ladder toe te passen. Er is namelijk geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er hierbij geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt.

Wat betreft de kleinschalige uitbreiding kan gesteld worden dat, in lijn met de uitspraak van de Afdeling (ABRvS 4 juni 2014, ECLI:RVS:2014:1442) geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook in dat kader is derhalve een toets aan de ladder niet noodzakelijk.

AMVB Ruimte

In de Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen en wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Hierna zijn nog enkele wijzigingen in werking getreden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde,

hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

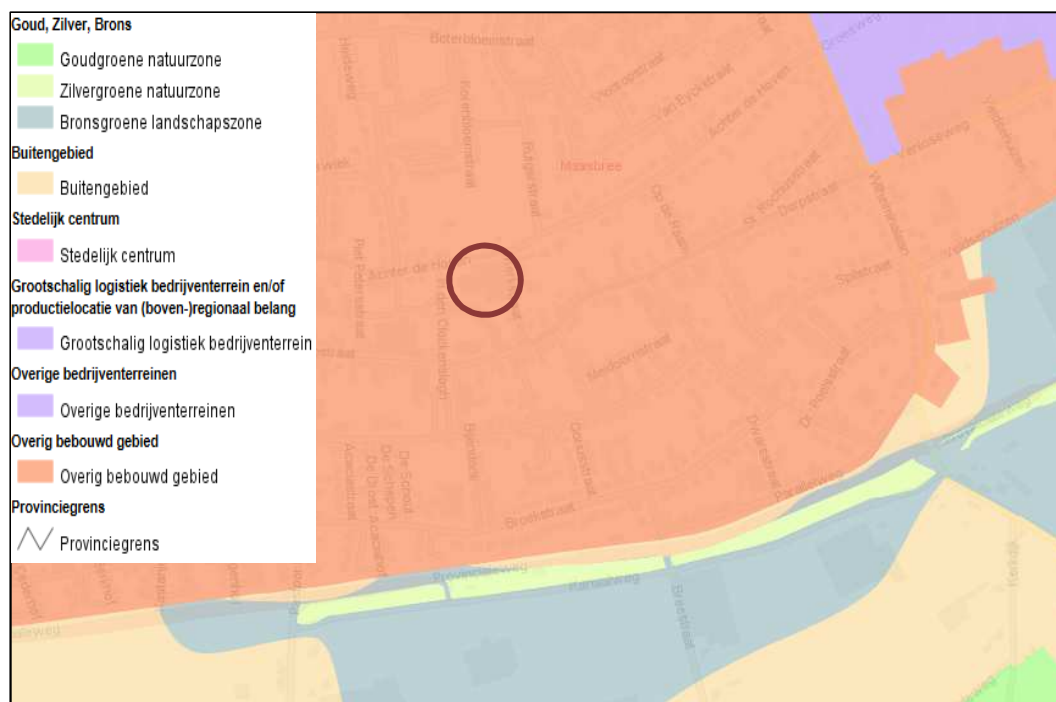
Afweging

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de functiewijziging van het plangebied in het geding. De beoogde functiewijziging is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 heeft Gedeputeerde Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 vastgesteld. Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is een plan van de Provincie en voor de provincie. In het plan staat de toekomst van Limburg beschreven op het gebied van wonen, werken, recreatie, natuur. Maar het plan gaat ook over zaken als milieu en water, en hoe bijvoorbeeld de waterkwaliteit kan worden verbeterd en overstromingen voorkomen.



Uitsnede POL2014-kaart "zonering Limburg"

Op de zoneringenkaart van het POL2014 ligt het plangebied in de zone "Overig bebouwd gebied". In deze categorie liggen gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Woonterreinen, bedrijven-

terreinen en winkelgebieden vormen de basis, aangevuld met de aangrenzende openbare voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, bouwterreinen, begraafplaatsen, sportterreinen en dag-recreatieve terreinen, stortplaatsen en binnen dat gebied gelegen infrastructuur. De accenten hierbinnen liggen vooral op een transformatie van de regionale woningvoorraad, de bereikbaarheid, de balans tussen voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en een goede kwaliteit van de leefomgeving.

Afweging

Aangezien sprake is van een functieverandering van een bestaand pand (waarbij enkel een klein gedeelte wordt gesloopt en een kleine uitbreiding plaatsvindt), dat gelegen is binnen de bebouwde kom in een gemengd woon/werkgebied, wordt de ontwikkeling passend geacht binnen het beleid van het POL2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Kernen en bedrijventerreinen

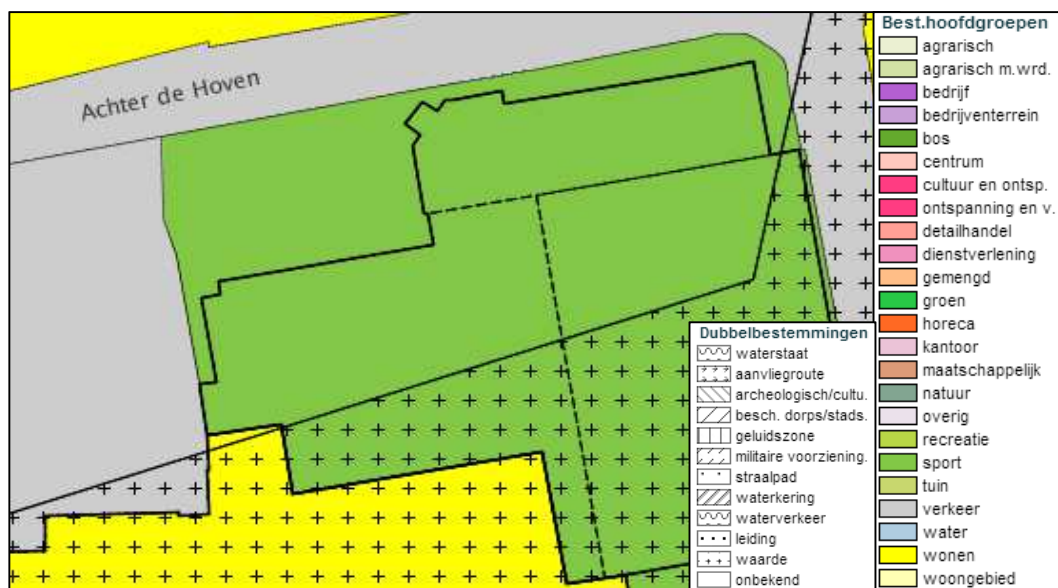
Op 31 maart 2015 heeft de gemeente Peel en Maas de Structuurvisie Kernen en bedrijventerreinen vastgesteld. De vermaatschappelijking van de zorg (extramuralisering, vanuit instellingen naar de wijk) zal zich de komende jaren gaan doorzetten. Dit betekent dat ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen. Omdat het aantal ouderen door de vergrijzing sterk groeit is het percentage mensen dat zelfstandig woont, maar wel hulp nodig heeft, dus heel sterk toegenomen. Dat geeft opgaven op het vlak van voldoende geschikte woningen, voorzieningen en sociale netwerken.

Afweging

Binnen de gemeente Peel en Maas wordt er ruimte gecreëerd voor de maatschappelijke/medische doeleinden. Het initiatief om 't Trefcentrum, als gevolg van de ontwikkelingen van Hart voor Maasbree, te veranderen ten behoeve van een gezondheidscentrum met een clustering van maatschappelijke voorzieningen sluit goed op deze ambitie aan.

Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het op 25 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Kern Maasbree". Hierin zijn de gronden bestemd als "Sport" en "Verkeer – Verblijfsgebied". Daarnaast ligt er over het plangebied deels een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3".



Uitsnede bestemmingsplan "Kern Maasbree", Achter de Hoven 4

De voor "Sport" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van sportactiviteiten;

met daaraan ondergeschikt:

- horeca tot en met categorie 3;
- erven en terreinen;
- groenvoorzieningen;
- paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voor "Verkeer – Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- wegen, straten, paden en pleinen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- voet- en rijwielpaden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- nutsvoorzieningen;
- (ondergrondse) afvalinzamelingspunten;
- boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voor "Waarde - Archeologie 3" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor AMK-terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Afweging bestemmingsplan

De gewenste functieverandering en uitbreiding is niet toegestaan binnen de bestemmingen “Sport” en “Verkeer – Verblijfsgebied”. Er dient voor de locatie Achter de Hoven 4 in Maasbree dan ook een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Inzake de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ wordt hier verwezen naar paragraaf 5.2.

4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde project beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

4.1 Projectprofiel

Het project bestaat uit een functiewijziging en kleinschalige uitbreiding van 't Trefcentrum op Achter de Hoven 4 te Maasbree, alsmede uit het “losknippen” van de sporthal middels een beperkte sloop. Het te slopen gedeelte heeft een oppervlakte van 149 m². Op onderstaande afbeelding is de beoogde knip te zien.



Beoogde knip van 't Trefcentrum en de sporthal

De functies van het voormalige 't Trefcentrum horeca en culturele verenigingen (waaronder de toneelclub en de fanfare) worden op korte termijn verplaatst naar het Hart voor Maasbree, het centrum ten zuiden van het plangebied aan het Dorpsplein en het Kennedyplein. De kinderopvang is al eerder verplaatst naar de Brede School.

In 2010 is de centrumvisie Hart voor Maasbree vastgesteld. Het centrum van Maasbree moet volgens de visie een plek voor “Ontmoeting”, “Ontwikkeling” en “Ontspanning” worden. Aan het betreffende plein zijn reeds 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.

Om 't Trefcentrum een nuttige herinvulling te geven heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas ingestemd met de vernieuwbouw van 't Trefcentrum tot gezondheidscentrum. Dit houdt dus in dat er een functiewijziging plaatsvindt van "Sport" naar "Maatschappelijk" ten

behoefte van eerstelijns zorg. Hiertoe wordt ook de bebouwing "losgeknipt" van de bestaande sporthal. Deze knip is nodig om de sporthal en het nieuwe gezondheidscentrum als twee aparte gebouwen te laten functioneren. Tevens dient de knip als lichtstraat, zodat er voldoende buitenlicht in het gezondheidscentrum binnenkomt.



Plattegrond plangebied met de beoogde sloop

In het nieuwe gezondheidscentrum komen huisartsen, één apotheek, fysiotherapie, logopedie, psychologen, kousenzorg, podotherapie, thuiszorgorganisaties en wellicht ook nog maatschappelijk werk en WMO gerelateerde diensten. Om al deze functies in het pand te

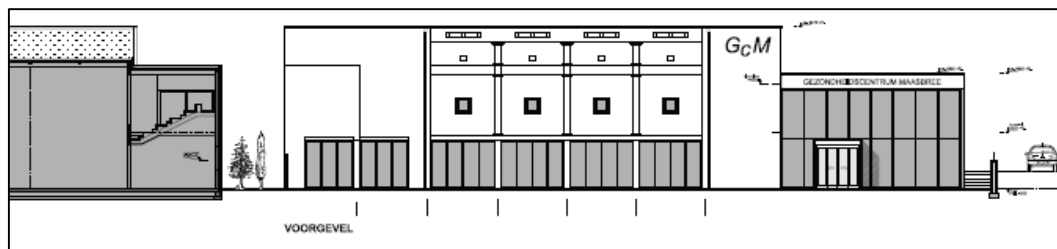
kunnen onderbrengen wordt het voormalige 't Trefcentrum met circa 110 m² uitgebreid (zie bijgaande afbeelding). Om er zorg voor te dragen dat enkel de genoemde functies in het pand worden gevestigd zijn specifieke functieaanduidingen in de regels opgenomen.



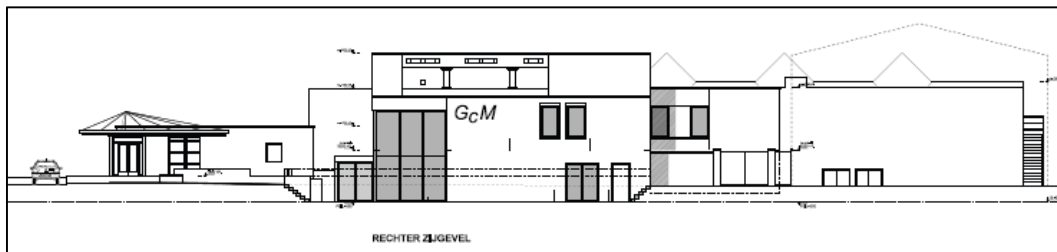
Indelingsschets met aanduiding uitbreiding bestaande bebouwing

4.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een functieverandering, alsmede in een aanpassing van het bouwvlak en de bouwhoogtes. Op onderstaande afbeeldingen is te zien hoe de veranderingen stedenbouwkundig komen uit te zien.



Geschetste weergave toekomstige voorgevel



Geschetste weergave toekomstige rechterzijgevel

Ruimtelijk gezien past de ontwikkeling naadloos bij de omliggende bestemmingen. Het is een gemengd gebied waar alle functies samen komen. De functie "Maatschappelijk" sluit hier goed op aan. Er treden derhalve geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten op voor de omgeving.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met (milieu)invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het besluitgebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de voorgenomen functiewijziging zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit ter plaatse. Ten behoeve hiervan is een historisch bodemonderzoek¹ en een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd

Bodemprofiel

Uit de terreininspectie blijkt dat het maaiveld volledig verhard is met tegels en klinkers. De bodem kan globaal als volgt worden omschreven. Vanaf het maaiveld wordt tot de maximaal geboorde diepte (3,7 m-mv) enkel zwak ziltig zand aangetroffen. Enkel ter plaatse van boring 002 is in de bovengrond een bodemvreemde bijmenging aan baksteen aangetoond in de gradatie sporen (<1%). Er zijn verder geen afwijkende geuren en/of kleuren waargenomen.

Bodem

Uit de analyseresultaten blijkt dat zowel in de boven- als in de ondergrond geen van de parameters boven de achtergrondwaarde is aangetoond. Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “onverdachte locatie” te worden aanvaard.

Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt dat in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium, molybdeen, nikkel en naftaleen zijn aangetroffen. Op basis van de vastgestelde grondwaterkwaliteit dient de hypothese “onverdachte locatie” for-

¹ Econsultancy, *Historisch bodemonderzoek Achter de Hoven 4 te Maasbree*, rapportnummer 1071.001, 4 februari 2026

² Geonius Milieu BV, *Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Achter de Hoven 4 te Maasbree in de gemeente Peel en Maas*, rapportnummer MA160086.R01, 30 maart 2016

meel gezien te worden verworpen. Dit heeft echter geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie.

Asbest in bodem

Gezien slechts een beperkte visuele inspectie van het maaiveld heeft kunnen plaatsvinden, kan de hypothese “onverdacht” formeel gezien niet worden bevestigd. Echter op basis van de visuele beoordeling van de opgeboorde grond, waarbij geen asbestverdachte materialen (plaatjes, puin etc.) zijn waargenomen (enkel zeer lokaal sporen baksteen), zijn ons inziens geen redenen om de hypothese “onverdacht” te verwerpen.

Conclusie

Derhalve kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

Het verlenen van een omgevingsvergunning of een “verklaring van geen bezwaar” is ter competentie van de overheid.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Algemeen

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 toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteits-eisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie 25 µg/m ³

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³).

Onderstaand schema laat zien dat volgens de berekeningen van CROW een toename van de verkeersgeneratie wordt verwacht van 286 verkeersbewegingen. Hier is uitgegaan van een worst-case scenario en derhalve worden voor de huidige functie de verkeersbewegingen voor de horeca en de kinderopvang bij elkaar opgeteld.

Invulling locatie	Aantal verkeersbewegingen per dag
Apotheek	163
Huisartspraktijk (op basis van aantal behandelkamers)	+ 236
Totaal aantal verkeersbewegingen voor nieuwe functie	397
Sporthal	+ 119
Totaal aantal verkeersbewegingen	516
Aantal verkeersbewegingen huidige functie	- 230
Totale toename verkeersbewegingen over Achter de Hoven	286

De toename van het aantal verkeersbewegingen leidt tot een toename van de hoeveelheid stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Middels de NIBM-tool kan worden berekend of deze toename al dan niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Onderstaand is deze berekening weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		286
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,27
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Zoals de worst-case berekening laat zien, is de toename van het aantal verkeersbewegingen “niet in betekende mate” van invloed op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Achtergrondwaarden

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM-) is de concentratie PM_{2,5} in 2015 ter plaatse gelegen tussen de 12 en 14 µg/m³, de concentratie PM₁₀ in 2015 gelegen tussen de 22 en 24 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2015 ter plaatse gelegen tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen functiewijziging niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.1.3 Geluidhinder

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 gezondheidscentrum is volgens de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelig object. Hoewel het plangebied in de wettelijke geluidszone ligt van Achter de Hoven, is het niet nodig om voor niet-geluidsgevoelige objecten nader onderzoek naar de geluidshinder te doen.

Er ligt een bestaand parkeerterrein naast het gezondheidscentrum, welke momenteel ook als parkeerterrein onder andere ten behoeve van de sporthal en het Trefcentrum in gebruik is. Het aantal extra verkeersbewegingen (zie 5.1.2) kunnen leiden tot indirecte geluidhinder. Het plangebied ligt echter in een levendig centrum met veel bedrijvigheid en daardoor veel achtergrondgeluid. Alhoewel het aantal verkeersbewegingen en parkeer-

bewegingen door deze nieuwe invulling toeneemt, wordt er voor wat betreft indirect geluid, geen toename op de geluidsbelasting op de omgeving verwacht.

Conclusie

Het beoogde plan is wat betreft verkeerslawaaai ruimtelijk inpasbaar op deze locatie. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet vereist.

5.1.4 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. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Een gezondheidscentrum betreft geen milieugevoelige functie. Wel dient te worden getoetst of het gezondheidscentrum invloed uitoefent op het woon- en leefklimaat van in de omgeving aanwezige milieugevoelige functies (i.c. woningen).

In de omgeving van het plangebied komen functies voor met een maximale milieucategorie 1 en 2, zoals maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en centrumvoorzieningen. Een gezondheidscentrum is, net als de huidige functies in het betreffende gebouwdeel, een weinig belastende activiteit en valt onder milieucategorie 1. Volgens de VNG brochure “Bedrijven en Milieuzonering” kan voor de planlocatie worden uitgegaan van het omgevingstype “Gemengd gebied”. In de directe omgeving komen immers, naast de woonfunctie, verschillende vormen van gebruik voor. De richtafstand van 10 meter tot milieugevoelige activiteiten komt daarmee te vervallen. De afstand tot de dichtstbijzijnde woonbestemming is 0 meter. Echter, de woningen zijn gesitueerd op minimaal 9 meter afstand van de bestaande bebouwing. Er kan derhalve worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat voor in de omgeving aanwezige woningen.

Wat betreft de verkeersaantrekkende werking kan gesteld worden dat deze naar verwachting meer over de dag verspreid zal zijn en dat daardoor de geringe toename (zie paragraaf 5.1.2) geen merkbare invloed heeft wat betreft geluidbelasting op de omgeving.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het voorgenomen initiatief.

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), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Risicovolle activiteiten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bedrijfsgebouw mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn bedrijfsgebouwen beperkt kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van nieuwe risicovolle activiteiten (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

(Beperkt) kwetsbare objecten

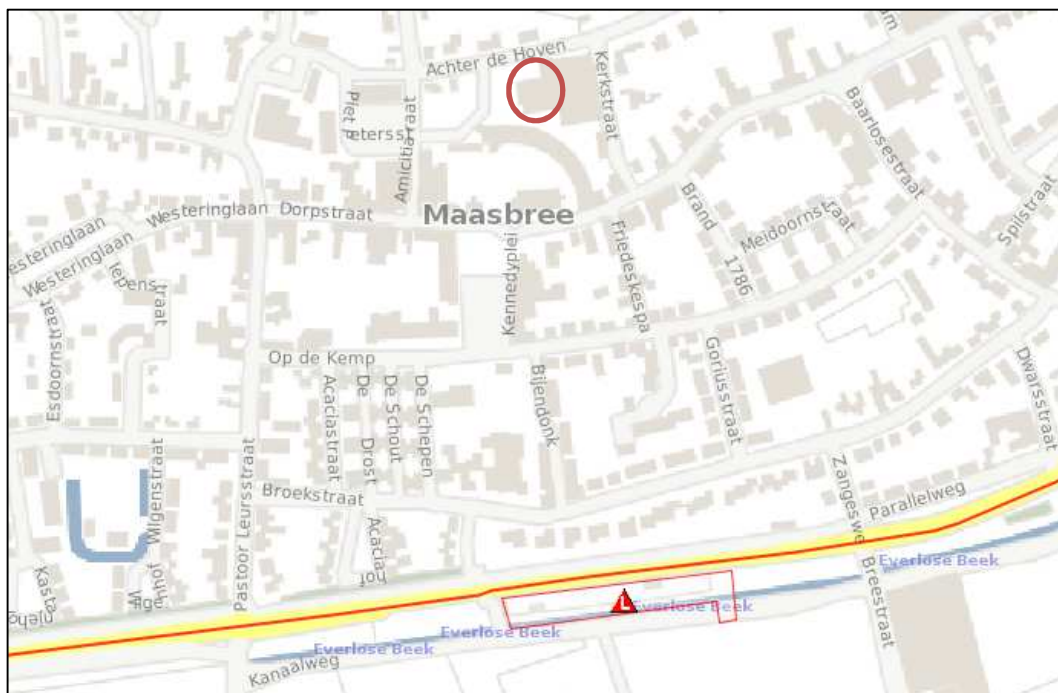
Er moet worden getoetst aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een gezondheidscentrum valt te kenmerken als een kwetsbaar object. Kwetsbare objecten zijn namelijk onder andere gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts.

Risicovolle bedrijvigheid

Volgens de provinciale risicokaart komen in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven voor. Het dichtstbijzijnde LPG-tankstation is op 400 meter gelegen. Het geplande gezondheidscentrum valt buiten het invloedsgebied van 150 meter voor deze bedrijvigheid.



Uitsnede risicokaart plangebied

Risicovol transport over de weg

Volgens de provinciale risicokaart vindt over de N275 risicovol transport plaats. Deze weg ligt op een afstand van circa 375 meter ten zuiden van het plangebied. De N275 heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Voor het groepsrisico kan de grootste risicoafstand worden gehanteerd. Deze bedraagt 97 meter. Het plangebied ligt dus ruim buiten de risicocontour en daarmee is het uitvoeren van een kwalitatief onderzoek of het invullen van de verantwoordingsplicht derhalve niet aan de orde.

Risicovol transport over het water

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Risicovol transport over het spoor

In de nabije omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Risicovolle buisleidingen

Het plangebied is niet binnen het invloedsgebied van risicovolle buisleidingen gelegen.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle inrichting of transportroute. Vanuit externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.1.6 Vormvrije m.e.r.-(-beoordeling)

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009³. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r. (-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Het bevoegd gezag kan hier aan tegemoet komen door een korte en eenvoudige m.e.r.-beoordeling uit te voeren voor activiteiten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben en op de D-lijst van het Besluit m.e.r. onder de drempel vallen. Hiervoor is meer aanleiding naarmate de activiteit dicht tegen de drempel aan zit, plaats vindt in de nabijheid van een gevoelig gebied en/of er sprake is van cumulatie met andere projecten. Het planvoornemen komt niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied wordt de realisatie van een gezondheidscentrum mogelijk gemaakt middels in hoofdzaak in pandige functiewijziging en een beperkte sloop. Deze activiteit komt niet voor in de D-lijst.

Conclusie

Doordat de voorgenomen activiteit niet voorkomt op de C-lijst en ook niet op de D-lijst en daarnaast uit hoofdstuk 5 blijkt dat geen sprake is van ligging in een kwetsbaar gebied, is er geen sprake van de verplichting om een m.e.r.-procedure, een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.2 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:

³ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

- 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 hiertoe een eigen archeologiebeleid opgesteld. 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.



Uitsnede archeologische beleidskaart

Bovenstaande figuur laat een uitsnede uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas zien. Hieruit en uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het plangebied gedeeltelijk is bestemd voor “Waarde-Archeologie 3”. De vernieuwbouw valt buiten de archeologische paarse vlakte en heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. De sloop kan echter wel gevolgen hebben voor archeologische waarden. In de bestemmingsplanregels is het volgende opgenomen:

- Artikel 26.4.1: het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren: het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- Artikel 26.4.2: het bepaalde in artikel 26.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:
 1. die maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld;
 2. een verstoringsoppervlakte hebben van maximaal 250 m².

Het te slopen gedeelte heeft een oppervlakte van 149 m². Bij de sloop wordt niet in de bodem gegraven. De beoogde activiteit valt dus niet onder de grondroering en kan derhalve volgens het vigerende bestemmingsplan plaatsvinden.

Conclusie

Doordat de voorgenomen activiteiten de archeologische waarden niet zullen aantasten is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.3 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle panden of objecten aanwezig. In de directe omgeving zijn uitsluitend panden aanwezig die in het Monumenten Inventarisatie Project zijn aangewezen. De voorgenomen plannen hebben, gezien de in hoofdzaak in pandige functiewijziging, geen negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden van deze panden.

5.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Gezien de aard van de ontwikkeling is door middel van een bureauonderzoek een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Natuurbescherming in Nederland

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). 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 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is vastgelegd.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Toets Natuurbeschermingswet

Het plangebied bevindt zich niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is dus niet direct aan de orde. Externe werking op beschermde gebieden is eveneens uitgesloten. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Swalmdal ligt op meer dan tien kilometer afstand, buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel 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.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Toets flora en faunawet

De voorgenomen activiteit is op te splitsen in twee delen, de functiewijziging en vernieuwbouw van 't Trefcentrum en daarnaast de beperkte sloop om een betere toegang tot het beoogde gezondheidscentrum te creëren. Hoewel de vernieuwbouw stedenbouwkundige veranderingen met zich meebrengt, wordt enkel op reeds verhard terrein uitgebreid. Er is dus (nagenoeg) geen sprake van eventuele flora en fauna die ter plaatse kunnen worden aangetast. De sloop zou in theorie wel eventueel aanwezige flora en fauna kunnen beïnvloeden. Echter, wordt verwacht dat de voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van eventueel aanwezige algemene soorten. Het te slopen gedeelte bestaat namelijk uit een bakstenen muur zonder gaten en nissen.

Conclusie

Ten aanzien van flora en fauna zijn er geen belemmeringen te verwachten. Nader onderzoek is dan ook niet vereist. Wel geldt ten alle tijden de algemene zorgplicht.

5.5 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de Risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij de voorgenomen functiewijziging belemmeren.

5.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van het plangebied voor het verkeer gebeurt in de bestaande situatie op de weg Achter de Hoven. In de nieuwe situatie blijft dit gehandhaafd. Daarnaast worden geen problemen voorzien door de verkeersaantrekkende werking van 286 verkeersbewegingen (zie paragraaf 5.1.2) per dag op deze ontsluitingsweg. Voor de berekening is uitgegaan van het aantal behandelkamers voor een huisartsenpraktijk. Deze norm ligt hoger dan die voor een gezondheidscentrum en is dus een worst-case-berekening.

De verkeersveiligheid en/of doorstroming ter plaatse zijn niet in het geding.

Parkeren

Grenzend aan het pand waar de maatschappelijke functie zal worden ingevuld is een parkeerterrein gelegen, waarop 50 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd ten behoeve van de sporthal en 't Trefcentrum. Daarnaast zijn aan de straatzijde, voor de sporthal, 6 parkeerplaatsen gelegen.

In onderstaande tabel is inzicht gegeven in de bestaande parkeerbehoefte en het benodigde minimale en maximale aantal parkeerplaatsen voor de nieuwe functies binnen 't Trefcentrum, gebaseerd op de CROW-normen. Omdat het een lokale voorziening betreft is het belangrijk tevens het aantal benodigde fiets-parkeerplekken te berekenen. Als norm voor de berekeningen is het bruto vloeroppervlak van een gezondheidscentrum gekozen. Het bruto vloeroppervlak van het voormalige 't Trefcentrum is 1200 m². Omdat bij de huidige praktijk aan de Westeringlaan werd uitgegaan van 1900 m² is deze optie ook meegenomen in bovenstaande worstcase-berekeningen.

Om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van de parkeerbehoefte ter plaatse, is ook de sporthal in de berekeningen meegenomen.

huidige situatie motorvoertuigen					Bezettingsgraad			
	bvo		norm		dag	avond	dag	avond
sporthal	1900m ²		1,7	32	25%	100%	8	32
't Trefcentrum 2 lagen	1200m ²		2	24	50%	100%	12	24
							20	56
huidig aantal pp		56				over/tekort	36	0
huidige situatie fietsen					Bezettingsgraad			
	bvo		norm		dag	avond	dag	avond
sporthal	1900m ²		2,5	48	25%	100%	12	48
't Trefcentrum	1200m ²		1,7	20	50%	100%	10	20
							22	68
huidig aantal fp		30				over/tekort	8	-38
nieuwe situatie motorvoertuigen					Bezettingsgraad			
	bvo		norm		dag	avond	dag	avond
sporthal	1900m ²		1,7	32	25%	100%	8	32
gezondheidscentrum	1200m ²		2,75	33	100%	25%	33	8
uitbreiding tot	1900m ²		2,75	52	100%	25%	52	13
huidig aantal pp		56				over/tekort bij 1200	15	15
bij uitbreiding tot 1900m ²		56				over/tekort bij 1900	-4	11
nieuwe situatie fietsen					Bezettingsgraad			
	bvo		norm		dag	avond	dag	avond
sporthal	1900m ²		1,7	32	25%	100%	8	32
gezondheidscentrum	1200m ²		1,7	20	100%	25%	20	5
uitbreiding tot	1900m ²		1,7	32	100%	25%	32	8
huidig aantal fp		30				over/tekort	2	-7
bij uitbreiding tot 1900m ²		30					-10	-10

Zoals bovenstaande tabel laat zien zijn er over het algemeen voldoende parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen. Enkel tijdens enige piekmomenten overdag kan er in het worstcase-scenario een tekort ontstaan van 4 parkeerplekken. De gemeente geeft aan dat dit tekort kan worden gecompenseerd door het aantal parkeerplekken dat vrijkomt bij verhuizing van de huisartsenpraktijk 150 meter verderop naar het gezondheidscentrum.

Voor het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen dient te worden voorzien in een uitbreiding van de huidige fietsenstalling. Echter, worden de fietsen in de huidige situatie buiten de stalling geplaatst en is van overlast geen sprake.

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 2016-2021 van het waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), 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 driestapsstrategieën 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.

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemeen besturen van waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Daarmee treedt het plan op 22 december 2015 in werking. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021. Dit plan is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersys-

teem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

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. De belangrijkste zijn: grondwater en bodemopbouw, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Grondwater- en bodemopbouw

“De bodem bedraagt volgens het bij het bestemmingsplan “Hart voor Maasbree” uitgevoerde doorlatendheidsonderzoek voornamelijk uit zwak siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond is plaatselijk zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot matig gleyhoudend. Het maaiveld bevindt zich op circa 28,50 meter +NAP. De gemiddelde grondwaterstand van het freatisch grondwater is circa 25,5 meter +NAP waardoor het grondwater zich op ca. 3 meter beneden maaiveld 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 circa 1,70 m-mv (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 gemiddelde hoogste grondwaterstand is berekend op een hoogte van 26,00 meter +NAP.

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. Nijlings- en vertragingseffecten, percolatieremmende lagen e.d. kunnen (kleine) verschillen veroorzaken.

Uit de onderzoeksresultaten van het doorlatendheidsonderzoek en de actuele grondwaterstand blijkt dat de grond geschikt is voor infiltratie van hemelwater. De rekenkundig gemiddelde doorlatendheid van de bodem (de k-waarde) bedraagt 1,8 m/dag.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst bestaat er ook geen intentie dit aan te leggen.

Afvalwater

Er vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van het bestaande afvalwatersysteem.

Hemelwater

De bestaande bebouwing wordt met een oppervlakte van 110 m² uitgebreid. Hiervoor dient een infiltratievoorziening van 5,5 m³ (110 m² x 50 mm) met een overloop op maaiveldniveau te worden aangebracht. De infiltratievoorziening wordt in het openbaar gebied onder de openbare parkeervoorzieningen gerealiseerd.

Overleg waterbeheerder

Gezien de ligging en aard van het project is vooroverleg met het Waterschap Peel en Maasvallei niet nodig. Ook is gezien de ondergrenzen voor de watertoets, een wateradvies niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Achter de Hoven 4, 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), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het 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 bestemmingen "Maatschappelijk -1", "Verkeer – Verblijfsgebied" en "Waarde – Archeologie 3", het bouwvlak en enkele functieaanduidingen zijn weergegeven.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het bestemmingplan "Kern Maasbree" van de gemeente Peel en Maas en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012).

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

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

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

6.3.2 Bestemmingsplanregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden voor de opgenomen bestemmingen:

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Specifieke gebruiksregels (indien noodzakelijk)
- 4 Afwijken van de gebruiksregels (indien noodzakelijk)
- 5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden (indien noodzakelijk)
- 6 Wijzigingsbevoegdheid (indien noodzakelijk)

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

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

In de specifieke gebruiksregels staat aangegeven welke gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingsomschrijving. Van de gebruiksregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden (afwijken van de gebruiksregels).

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden een bestemming omgezet kan worden naar een andere bestemming.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2012, een alfabetische volgorde aangehouden.

Artikel 3 Maatschappelijk -1

De voor maatschappelijk-1 bestemde gronden zijn specifiek bedoeld voor een gebruik ten behoeve van voorzieningen voor welzijn en de gezondheidszorg. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, welk laatste volledig bebouwd mag worden. Wat betreft de toegestane maximale goot- en bouwhoogte is aangesloten bij de vigerende maatvoering van respectievelijk 8 en 8 meter.

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

Het openbare gebied rondom het gebouw heeft de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen. Op als zodanig aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor nuts- en openbaar vervoer voorzieningen.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor AMK-terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Er voldaan kan worden aan de voorwaarden binnen deze bestemming (zie paragraaf 5.2). Omdat echter geen onderzoek is uitgevoerd in het gebied, blijft deze vigerende bestemming uit het onderliggende bestemmingsplan van toepassing.

6.3.3 Algemene regels

In artikel 6, de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 7 zijn algemene bouwregels opgenomen, met daarin regels voor ondergrondse bouwwerken, ondergeschikte bouwdelen en bestaande afstanden en maten. In artikel 8 zijn de algemene gebruiksregels opgenomen. In artikel 9 zijn algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 10) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 11) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro 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.

Gezien de in hoofdzaak inpandige functiewijziging en beperkte uitbreiding van circa 110 m² is er geen sprake van een bouwplan en is er derhalve geen sprake van kostenverhaal.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit 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.

In onderhavige situatie is, gezien de stedelijk ligging en de slechts beperkte sloop en uitbreiding, geen sprake van provinciale - of waterschapsbelangen.

8.2 Inspraak

Gezien de geringe ruimtelijke impact van het plan zal voor het bouwplan geen inspraak-procedure worden opgestart.

8.3 Procedure

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, binnen 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.

8.4 Zienswijzenprocedure / resultaten terinzagelegging

Te zijner tijd worden hier de resultaten van de terinzagelegging opgenomen.

