

Boschlaan, Maasbree

Gemeente Peel en Maas

COLOFON

Status: ontwerp

Datum:

Zaaknummer:

IMRO-Code: NL.IMRO.1894.BPL0231-ON01

Auteur(s):

Ontwerp:

Vastgesteld:

Onherroepelijk:

Bestemmingsplan 'Boschlaan, Maasbree'

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp

Rapportnummer:	P03258_3
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.1894.BPL0231-ON01
Datum:	18 augustus 2020
Opdrachtgever:	Gemeente Peel en Maas
Projectteam BRO:	SSh
Concept:	30 juli 2020
Ontwerp:	18 augustus 2020
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Herziening, bestemmingsplan Kern Maasbree, Boschlaan, gemeente Peel en Maas.
Bron foto kaft:	BRO 17

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

Toelichting

Inhoudsopgave

1.INLEIDING	3
1.1Aanleiding en doel	3
1.2Ligging plangebied	4
1.3Leeswijzer	4
2.RUIMTELIJK BELEIDSKADER	5
2.1Rijksbeleid	5
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1.3 AMvB Ruimte	6
2.2Provinciaal beleid	6
2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	6
2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	7
2.3Regionaal beleid	7
2.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	7
2.4Gemeentelijk beleid	8
2.4.1 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas	8
2.4.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit	8
2.4.3 Vigerend bestemmingsplan 'Kern Maasbree'	9
2.5Afweging beleidskader	11
3.PLANBESCHRIJVING	12
4.SECTORALE ASPECTEN	14
4.1 Bodem	14
4.2 Stikstof	15
4.3 Parkeren	15
5.UITVOERBAARHEID	16
5.1Economische uitvoerbaarheid	16
5.2Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5.2.1 Omgevingsdialoog	16
5.2.2 Wettelijk vooroverleg	16
5.2.3 Zienswijzenprocedure	17

5.2.4 Procedure bestemmingsplan	17
6.JURIDISCHE TOELICHTING	18
6.1 Inleiding	18
6.2 Plansystematiek	18
6.3 Bestemmingen	20
SEPARATE BIJLAGEN	
- BKK Bodemadvies bv, <i>'Resultaten PFAS-onderzoek voor de locatie Boschlaan (kavel 82,83 en 86 t/m 101) te Maasbree</i>, projectnummer.: 19747-07.BKK, d.d. 12 december 2019. - Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V., <i>Informatiebrief en bezorgverslag</i>, d.d. 26 juni 2020	

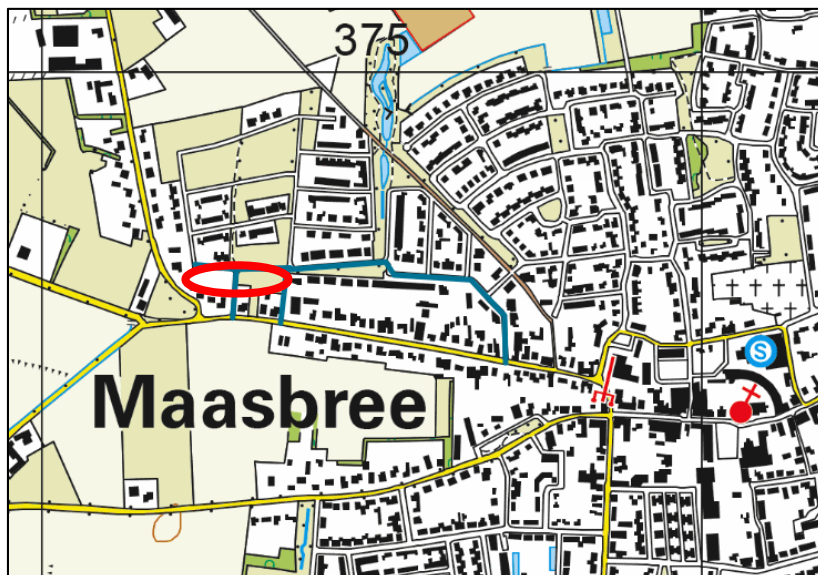
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het plan In den Bosch is gelegen aan de noordwestzijde van Maasbree ten noorden van de Molenstraat. Voor het plan In den Bosch is in het verleden een bestemmingsplan inclusief beeldkwaliteitsplan opgesteld t.b.v. een nieuwe woonwijk. Inmiddels zijn gefaseerd de nieuwbouwwoningen gerealiseerd. In het plan liggen twee braakliggende bouwvelden aan de Boschlaan. In het vigerend bestemmingsplan ('Kern Maasbree') is reeds de bouwmogelijkheid voor woningen opgenomen voor deze gronden. Echter is t.a.v. de woningen een verplichting opgenomen met betrekking tot de kap en de typologie, namelijk dat de woningen ter plaatse moeten zijn voorzien van een tentdak en vrijstaand moeten worden gesitueerd.

Door veranderingen in de woningmarkt is de laatste jaren de vraag naar levensloopbestendige bungalowwoningen toegenomen. Om beter in te kunnen spelen op deze gewijzigde marktsituatie met betrekking tot de woonbehoefte zijn voor de braakliggende gronden aan de Boschlaan nieuwe inrichtingstekeningen opgesteld waarin 10 levensloopbestendige woningen (deels geschakeld en deels vrijstaand) zijn voorzien.

Omdat de beoogde verkaveling niet past binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan 'Kern Maasbree' en het beeldkwaliteitsplan is de voorliggende herziening bestemmingsplan Boschlaan opgesteld. In onderhavige herziening wordt namelijk juridisch-planologisch gezien afgeweken van de verplichtingen t.a.v. de kap en de woningtypologie en wordt er ruimte geboden voor levensloopbestendige woningen (al dan niet geschakeld). Het aantal woningen binnen het plangebied zal niet toenemen.



Uitsnede topografische kaart met ligging plangebied (rode cirkel)

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Maasbree, ten westen van het centrum van de kern. De locatie wordt aan de zuidzijde begrenst door de Molenstraat en aan de westzijde door de Tongerveldweg.



1.3 Leeswijzer

Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 het gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 3 is een toelichting gegeven op het bouwplan. In hoofdstuk 4 worden de sectorale aspecten nader onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in het zesde en laatste hoofdstuk een juridische toelichting gegeven op de regels.

2. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het beleidskader, voor zover dit gewijzigd is ten opzichte van het beleid, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Maasbree'. Voor zover het beleid ongewijzigd is gebleven, wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Kern Maasbree'.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om 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.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid 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 zeker stellen 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 zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van enkel bouwkundige wijzigingen aan een reeds bestaand woningbouwplan. Mede gezien het feit dat het aantal woningen binnen het plangebied niet zal toenemen zijn hierbij geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken,

nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

In het voorliggende geval is sprake van een herziening van een reeds bestaand woningbouwplan, waarvoor reeds een bestemmingsplan is opgesteld. De plancapaciteit van het uitbreidingsgebied is als harde plancapaciteit meegenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Maasbree'. Met deze herziening neemt de plancapaciteit niet toe. Aangezien het aantal woningen binnen het plangebied als gevolg van onderhavige herziening t.o.v. het vigerend bestemmingsplan ongeveer gelijk zal blijven. Een toets aan de ladder is daarmee niet nodig, er is namelijk (ook overeenkomstig jurisprudentie) geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Overigens kan gesteld worden dat de voorgenomen wijzigingen in de verkaveling met name bedoeld is om meer aan te sluiten bij de huidige marktvraag, en het optimaal gebruiken van de ruimte, hetgeen in lijn ligt met het gedachtegoed van de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.3 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en vanaf 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. 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.

Het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er veel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. De toets aan het POL2014 heeft in het kader van het vigerend bestemmingsplan reeds plaatsgevonden.

2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 op 12 december 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

Duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening zijn verder in paragraaf 2.2 regels opgenomen ten behoeve van duurzame verstedelijking. Onderdeel hiervan vormt onder meer de Ladder voor duurzame verstedelijking. De onderbouwing van het project in relatie tot deze ladder is reeds opgenomen in paragraaf 2.1.2.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 20 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Afweging Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De voorgenomen herziening omvat een juridisch-planologische verankering van de reeds toegestane woningen binnen het plangebied. Met de beoogde herziening blijven het aantal woningen binnen het plangebied gelijk. Derhalve is er geen sprake van het toevoegen van een woning aan de plancapaciteit voor de gemeente Peel en Maas. Vanuit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg zijn er hiermee geen belemmeringen voor dit initiatief.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas

Op 31 maart 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het beleid voor de bebouwde kom van alle elf kernen en de bedrijventerreinen in Peel en Maas, met uitzondering van Klavertje 4. In de structuurvisie zijn vier ruimtelijke hoofdkeuzes gemaakt, waarmee de gemeente gericht invulling wil geven aan haar identiteit als groene, dynamische plattelandsgemeente en rol binnen de regio.

1. Kleinschalige en diverse woonmilieus;
2. Herkenbare dorpen met 'eigen' voorzieningen;
3. Goede bereikbaarheid;
4. Innovatie en gebondenheid.

Maasbree is in de structuurvisie aangemerkt als woondorp. Dit betekent dat in Maasbree woningbouw mag plaatsvinden voor de eigen behoefte. Uitgangspunten vanuit de structuurvisie hierbij zijn dat woningbouw primair in de kern plaatsvindt, waarbij levensloopbestendig en duurzaam bouwen wordt gestimuleerd.

Afweging structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas

Met de herziening wordt de gewijzigde verkaveling voor het bouwplan In den Bosch in Maasbree juridisch planologisch vormgegeven. Deze gewijzigde verkaveling (bungalow woningen) past binnen de behoefte van Maasbree en is reeds opgenomen binnen het woningbouwprogramma. Samengevat is de voorgenomen ontwikkeling hiermee passend hiermee binnen de Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas.

2.4.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Het fuseren van de gemeente en het inwerkingtreden van de Wabo en het daarbij behorende vergunningvrij bouwen is mede aanleiding geweest voor de gemeente om nieuw welstandsbeleid op te stellen. Hiertoe is op 31 mei 2011 de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld.

Basisprincipe: welstandsvrij

De gemeente stelt alleen eisen aan de uiterlijke kwaliteit van bouwwerken als dit ook echt nodig is. Hiermee wordt getracht de 'belasting' of eisen aan de klant zo gering mogelijk te houden waarbij wel het algemeen belang wordt gerespecteerd. Daarom wordt er uitgegaan van een basis van welstands-vrijheid.

Bescherming: alleen in uitzonderingsgebieden

De gemeente Peel en Maas staat voor zelfsturing en diversiteit. In bepaalde gebieden blijft sturing echter toch nodig. Sommige gebieden zijn beeldbepalend voor een gemeenschap. De gemeente wil voorkomen dat dit beeld wordt aangetast, dit is in het belang van de gehele gemeenschap. Daarnaast zijn er (nieuwbouw)plannen waarin een bepaalde sfeer, thema of kwaliteit wordt nage-streefd. Ook hierin is het niet gewenst om gehele vrijheid te geven. Om de directe omgeving te be-schermen is het gewenst om sturing te geven aan bouwplannen die (grote) invloed hebben op de kwaliteit van de omgeving. Middels een beeldkwaliteitsplan kan worden gestuurd op een gewenste uit-straling.

In principe geldt het welstandsvrij beleid voor het gehele grondgebied van de gemeente, maar om be-paalde ruimtelijke en esthetische kwaliteiten beter te beschermen of waarborgen, worden er twee uit-zonderingssituaties gemaakt. Deze gebieden zijn dus niet welstandsvrij. Het betreft de beeldbepa-lende dorpsgezichten en de in- en uitbreidingslocaties.

Voor elke kern is in de nota ruimtelijke kwaliteit een gebied in het centrum aangewezen als beeldbe-palend dorpsgezicht (of kwaliteitsgebied) waarin bouwplannen getoetst moeten worden op ruimtelijke kwaliteit. Voor onderhavig plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Alle plannen voor bebou-wing en inrichting van de openbare ruimte in dit plangebied moeten hieraan getoetst worden.

Afweging Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Het plangebied is gelegen in een beeldbepalend dorpsgezicht. Dit zijn gebieden of linten in (de kern van) het dorp die van grote waarde zijn voor het (historisch) karakter van het dorp. Dit kan bijvoor-beeld een dorpsplein of hoofdweg zijn. Deze gebieden zijn erg bepalend voor de identiteit van een kern en de inwoners. Hiervoor is het wenselijk om het straatbeeld van deze dorpsgezichten te be-schermen. Voor onderhavig plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Middels onderhavige herziening wordt er afgeweken van het beeldkwaliteitsplan, aangezien de woningen bijvoorbeeld niet zullen worden voorzien van tentdaken.

De beoogde wijzigingen in de verkaveling en bebouwingstype zijn reeds besproken met de Dorps-bouwmeester en positief bevonden. Derhalve bestaan er geen belemmeringen vanuit het aspect wel-stand voor de beoogde herziening.

2.4.3 Vigerend bestemmingsplan 'Kern Maasbree'

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Maasbree'. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 door de raad van de gemeente Peel en Maas vastgesteld. Het plangebied is daarin bestemd tot:

- enkelbestemming: 'Wonen - 1'
- dubbelbestemming: 'waarde - archeologie 4'

- bouwaanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – kap 3'
- bouwaanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaande woningen met bijzondere bouwregeling'



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging plangebied (blauw omlijnd)

De voor 'Wonen -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Wonen;

Met daaraan ondergeschikt:

- Een beroep of bedrijf aan huis;
- Evenementen;
- Tuinen en erven;
- Boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Aangezien het initiatief voorziet in de realisatie van woningen, past het initiatief vanuit functioneel oogpunt binnen de aangegeven woonbestemming. Echter conform de bouwaanduiding – kap 3 geldt voor hoofdgebouwen dat de woningen moeten worden voorzien van een tentdak met dakhelling tussen de 15° en 30°. Bovendien mogen er ter plaatse gelet op de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaande woningen met bijzondere bouwregeling' enkel vrijstaande woningen worden gebouwd waarbij de bouwdiepte 15 meter mag bedragen.

Onderhavige woningbouwontwikkeling voorziet in vrijstaande en geschakelde woningen met een plat dak. Aangezien er gelet op de veranderende marktbehoefte meer vraag is naar levensloopbestendige woningen van een bouwlaag. Bovendien zal de bebouwingsdiepte van de woningen circa 20 meter bedragen. Derhalve is een herziening ten aanzien van bovenstaande aspecten noodzakelijk om het beoogd planvoornemen te kunnen realiseren.

2.5 Afweging beleidskader

Uit de voorgaande alinea's blijkt dat de beoogde herziening past binnen de diverse relevante beleidskaders. In het volgende hoofdstuk worden de bouwplannen getoetst aan de overige (milieutechnische) randvoorwaarden.

3. PLANBESCHRIJVING

De beoogde woningbouwlocatie ligt aan de Boschlaan in de kern Maasbree. Het plan omvat een nadere invulling op het uitbreidingsplan 'In den Bosch'. Op de onbebouwde gronden aan de Boschlaan wordt middels onderhavige herziening mogelijk gemaakt om 10 vrijstaande en geschakelde levensloopbestendige woningen in de vorm van bungalows te realiseren.

De nieuwe stedenbouwkundige opzet vervangt de verkaveling voortvloeiend uit het beeldkwaliteitsplan voor In den Bosch, welke niet voorziet in de beoogde woningbouwtypologie namelijk bungalows met plat dak. De oorspronkelijke verkaveling bleek niet in trek bij de markt. In overleg met de gemeente is gekeken naar een optimalere verkaveling, betere ontsluiting met zijn omgeving en meer flexibiliteit in zijn geheel.

Aan de Boschlaan zijn twee bouwvelden gelegen, zie onderstaande afbeelding. Op bouwveld A zijn 5 woningen voorzien en op bouwveld B zijn eveneens 5 woningen voorzien. Hiermee blijft het aantal woningen binnen het plangebied gelijk met het vigerend plan 'Kern Maasbree' en zoals dat is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.



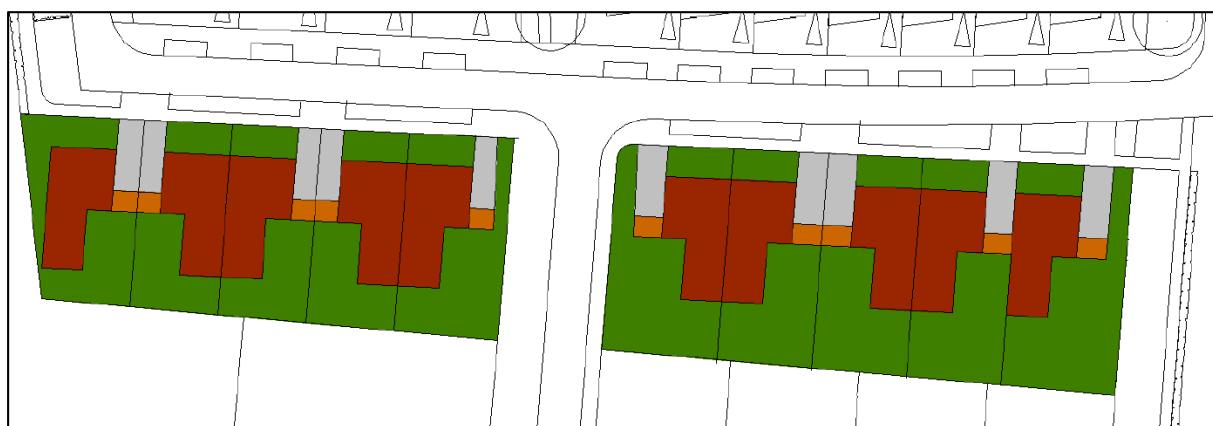
Afbeelding met positie bouwvelden A en B aan de Boschlaan

Onderhavige herziening voorziet in een afronding van het plan In den Bosch aan de Boschlaan. De gronden hebben de afgelopen jaren braak gelegen. Met de nieuwe verkaveling wordt er voorzien aan de huidige marktbehoefte, namelijk levensloopbestendige woningen. Binnen de woningen zijn alle basisvoorzieningen op de begane grond aanwezig. Daarnaast zal de indeling van de woningen ervoor zorgen dat deze extra toe- en doorgankelijk is.

De woningen worden deels vrijstaand en deels geschakeld uitgevoerd. De woningen zullen bestaan uit één bouwlaag met een plat dak. De percelen zullen per woning een gemiddelde omvang hebben van circa 334 m².

De woningen hebben een goothoogte van maximaal 5 meter. Daarnaast zijn de woningen minimaal 8,5 meter breed en circa 16 meter diep. De afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelgrens zal aan één zijde minimaal 2,5 meter bedragen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de (rechtstreekse) planologische basis voor 10 levensloopbestendige woningen, zie onderstaande tekening van het voorlopig ontwerp.



Inrichtingsschets toekomstige situatie

4. SECTORALE ASPECTEN

Omdat er als gevolg van de voorgenomen wijziging in de verkaveling en onderhavige herziening geen gevolgen zijn voor de sectorale (milieu)aspecten, wordt voor wat betreft de milieuaspecten waar geen veranderingen in wet- en regelgeving hebben plaatsgevonden verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Kern Maasbree'.

Een aantal van deze sectorale aspecten dienen door gewijzigde wet- en regelgeving op rijks, provinciaal dan wel gemeentelijk niveau wel te worden onderbouwd in onderhavige toelichting. Onderstaand zal achtereenvolgens worden ingegaan op de aspecten: bodem, stikstof en parkeren.

4.1 Bodem

BKK bodemadvies heeft in opdracht van de gemeente Peel en Maas een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 inclusief indicatief PFAS onderzoek uitgevoerd voor o.a. de kavels welke zijn gelegen binnen onderhavig bestemmingsplan.¹ Onderstaand worden de conclusies van dit onderzoek weergegeven, het volledig onderzoek is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

Locatie Boschlaan (kavel 82,83 en 86 t/m 101)

Het is niet aannemelijk dat de bodemkwaliteit binnen de onderzoekslocatie na 2000 nadelig is beïnvloed, aangezien er geen (bedrijfs-)activiteiten binnen de kavels hebben plaatsgevonden. De kavels liggen er sindsdien (2007) braak bij.

Volgens de bodemfunctieklassenkaart wordt de onderzoekslocatie ingedeeld in de bodemfunctieklasse Wonen en volgens de ontgravingskaarten geldt voor de boven- en ondergrond de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde.

De onverwachte status (ook voor asbest) wordt hiermee voor de onderzoekslocatie aangehouden.

Uit de resultaten van het PFAS-onderzoek blijkt dat:

- De gehalten PFOA, PFOS, en overige PFAS-verbindingen voor de bovengrond niet verhoogd zijn t.o.v. de toepassingswaarden.
- De gehalten PFOA, PFOS en overige PFAS-verbindingen voor de ondergrond niet verhoogd zijn t.o.v. de bepalingsgrens.
- De vrijkomende boven- en ondergrond indicatief geschikt is voor een toepassing binnen de bodemfunctieklassen "Landbouw / natuur", Wonen en Industrie.

Voor het elders toepassen van de boven- en ondergrond die eventueel vrijkomen bij het bouwrijp maken van de kavels, blijven de regels van het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing zoals vastgesteld

¹ BKK Bodemadvies bv, 'Resultaten PFAS-onderzoek voor de locatie Boschlaan (kavel 82,83 en 86 t/m 101) te Maasbree, projectnummer.: 19747-07.BKK, d.d. 12 december 2019

in het verkennend bodemonderzoek van Milieutechnisch adviesbureau Heel. Indicatief is hier sprake van klasse Achtergrondwaarde.

De verkregen resultaten zijn indicatief en kunnen voor de desbetreffende kavels worden gebruikt voor de afzet van de vrijkomende grond, naar een eventuele groundbank (BRL 9335).

4.2 Stikstof

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig. Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Gelet op recente ontwikkelingen omtrent de wetgeving inzake stikstof is een dergelijk onderzoek op dit moment eigenlijk altijd noodzakelijk. Echter, 4 april jongstleden heeft het Rijk de 'Handreiking woningbouw en AERIUS' beschikbaar gesteld. Uit de handreiking blijkt dat onder bepaalde omstandigheden de stikstofdepositie minder bedraagt dan de geldende norm. Hiervoor is dan ook geen stikstofberekening nodig. Deze omstandigheden zijn:

- als sprake is van maximaal 50 laagbouwwoningen;
- als wordt gebouwd op zandgrond;
- én op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied.

In het kader van onderhavige ontwikkeling wordt voldaan aan deze voorwaarden, waardoor het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening feitelijk niet noodzakelijk is.

4.3 Parkeren

Voor het plangebied is de parapluplan 'Nota parkeernormen Peel en Maas 2018' van toepassing, zoals vastgesteld en in werking getreden op 3 juli 2018. Echter is in dit paraplu bestemmingsplan in artikel 2.2. sub k opgenomen dat de parkeernormen uit dit parapluplan niet van toepassing zijn indien in een bestemmingsplan reeds een regeling inzake parkeren is opgenomen.

In het vigerend bestemmingsplan is over het parkeren het volgende opgenomen in artikel 18.5.2:

Ten aanzien van het parkeren dient per vrijstaande woning, halfvrijstaande woning en geschakelde woning ruimte gereserveerd te worden voor minimaal één parkeerplaats van minimaal 5 meter bij 3 meter op eigen terrein. Een garage wordt daarbij niet meegerekend als parkeerplaats.

Aangezien onderhavige herziening enkel ziet in het wijzigen van het bebouwingstypologie kan de geldende parkeernorm uit het vigerend bestemmingsplan gehandhaafd blijven. Op eigen terrein zal worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen conform het vigerend bestemmingsplan.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een bestemmingsplan welke nieuwe bouwmogelijkheden schept, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan.

De kosten voor het te realiseren planvoornemen zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Kostenverhaal vindt plaats via leges.

Als gevolg van een planologische wijziging bestaat voor belanghebbenden op basis van artikel 6.1 Wro de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen indien zij van mening zijn door het planvoornemen schade te lijden die redelijkerwijs niet voor eigen rekening dient te blijven. De gemeente Peel en Maas heeft bepaald dat bij planologische procedures altijd een planschadeverhaalsovereenkomst getekend dient te worden. Ook in voorliggende situatie zal hieraan invulling gegeven worden en zal tussen de initiatiefnemers en de gemeente Peel en Maas een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Omgevingsdialoog

De direct omwonenden van het plangebied zijn middels een brief² op de hoogte gesteld van onderhavig planvoornemen. Deze brief is opgenomen in de separate bijlage. In de brief zijn de contactgegevens van initiatiefnemer opgenomen zodat de direct omwonenden zich bij vragen kunnen wenden tot de initiatiefnemer. Gedurende een periode van 4 weken zijn hierop geen reacties ontvangen.

5.2.2 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening dient een (concept) ontwerp bestemmingsplan te worden voorgelegd aan de daartoe in aanmerking komende instanties, zoals de provincie Limburg.

² Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V., *Informatiebrief en bezorgverslag*, d.d. 26 juni 2020

5.2.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in de Wro gedurende 6 weken ter inzage liggen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze op het plan in te dienen.

5.2.4 Procedure bestemmingsplan

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

De wettelijke procedure voor het bestemmingsplan 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, vanaf 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.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

6.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het oorspronkelijk bestemmingsplan 'Kern Maasbree'. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Peel en Maas nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels.

Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.

- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd. Tevens is een dynamische verwijzing naar de parkeernormen in de algemene gebruiksregels opgenomen.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

6.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen:

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal bedragen. Ter plaatse van deze bestemming zijn daarnaast specifieke bouwregels en aanduidingen opgenomen. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn naast wonen, onder voorwaarden ook aan huis gebonden beroepen en kleinschalige aan huis gebonden bedrijven rechtstreeks toegestaan. Bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' 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 gebieden met een hoge archeologische waarde. Op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst of het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m².

Gemeente Peel en Maas

Bezoekadres

Gemeente Peel en Maas
Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen
Tel.: (077) 306 66 66

Postadres

Gemeente Peel en Maas
Postbus 7088
5980 AB Panningen