

Bestemmingsplan 'Laefplein, Maasbree'

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp



Bestemmingsplan 'Laefplein, Maasbree'

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp

Rapportnummer BRO:	P05446
Identificatienummer:	NL.IMRO.1894.BPL0296-ON01
Datum:	27 november 2023
Ontwerp:	november 2023
Vaststelling:	
Projectteam BRO:	MOo, Dee, JEn
Trefwoorden:	Laefplein, centrumgebied, Maasbree, gemeente Peel en Maas
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling Laefplein te Maasbree.

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



TOELICHTING

INHOUD

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
3. PLANBESCHRIJVING	10
3.1 Beschrijving planvoornemen	10
3.2 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	11
4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie	13
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
4.1.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	19
4.2 Provinciaal beleid	19
4.2.1 Provinciale omgevingsvisie (POVI)	19
4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	22
4.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021	22
4.3 Regionaal beleid	24
4.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	24
4.4 Gemeentelijk beleid	25
4.4.1 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas (2015)	25
4.4.2 Vitaal wonen, uitwerking kaderstelling thema wonen (2019)	27
4.4.3 Kaderstelling: thema's ruimte en economie (2017)	28
4.4.4 Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018	30
4.4.5 Nota ruimtelijke kwaliteit (Welstandsnota) Peel en Maas	31
5. ONDERZOEK	33
5.1 Milieuaspecten	33
5.1.1 Bodem	33

5.1.2 Geluid met betrekking tot wegverkeerslawaaï	37
5.1.3 Geluid met betrekking tot industrielawaai	38
5.1.4 Luchtkwaliteit	38
5.1.5 Externe veiligheid	40
5.1.6 Milieuzonering	42
5.1.7 M.e.r.-plicht	44
5.1.8 Bezonning	49
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	51
5.2.1 Archeologie	51
5.2.2 Cultuurhistorie	53
5.3 Ecologie	54
5.4 Leidingen en infrastructuur	57
5.5 Verkeer en parkeren	57
5.5.1 Verkeer	57
5.5.2 Parkeren	58
5.6 Waterparagraaf	60
 6. PLANSTUKKEN	 64
6.1 Planstukken	64
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	64
6.3 Toelichting op de regels	64
 7. UITVOERBAARHEID	 67
7.1 Economische uitvoerbaarheid	67
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
7.2.1 Omgevingsdialoog	67
7.1.2 Wettelijk vooroverleg	68
7.1.3 Zienswijzenprocedure	68
 8. PROCEDURE	 69
8.1 Procedure	69
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Visiedocument	
Bijlage 2: Ladderonderbouwing	
Bijlage 3: Verkennend bodem- en asbestonderzoek	
Bijlage 4: Verkennend en aanvullend bodemonderzoek	
Bijlage 5: Verkennend- en nader bodemonderzoek	
Bijlage 6: Akoestisch onderzoek	

Bijlage 7: Archeologisch onderzoek
Bijlage 8: Quicksan Flora en Fauna
Bijlage 9: AERIUS stikstofberekening
Bijlage 10: Parkeerdrukonderzoek
Bijlage 11: Parkeeronderzoek
Bijlage 12: Infiltratieonderzoek
Bijlage 13: Vooronderzoek bodem
Bijlage 14: Memo verkeerseffecten
Bijlage 15: Bezonningsstudie
Bijlage 16: Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 17: Brief Initiatiefgroep
Bijlage 18: Vervolgonderzoek huismus en vleermuis

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het kleinschalige centrumgebied aan de Baarlosestraat en Dorpstraat te Maasbree. De huidige autogarage en bakkerij aan de Baarlosestraat worden gesloopt en ter plaatse worden nieuwe commerciële ruimten en appartementen gerealiseerd en aan de Dorpstraat wordt Café De Pool uitgebreid. Het openbare gebied aan het 'Laefplein' wordt tevens herontwikkeld.

De herontwikkeling bestaat samengevat uit:

- de sloop van de bestaande garage en bakkerij aan de Baarlosestraat;
- de vestiging van drie nieuwe commerciële ruimten;
- de realisatie van 18 appartementen (waarvan 6 ter plaatse van de huidige garagebedrijf en 12 ter plaatse van de huidige bakkerij);
- de uitbreiding van café De Pool;
- de herinrichting van het openbaar gebied.



Uitsnede sfeerimpressie toekomstige situatie Laefplein

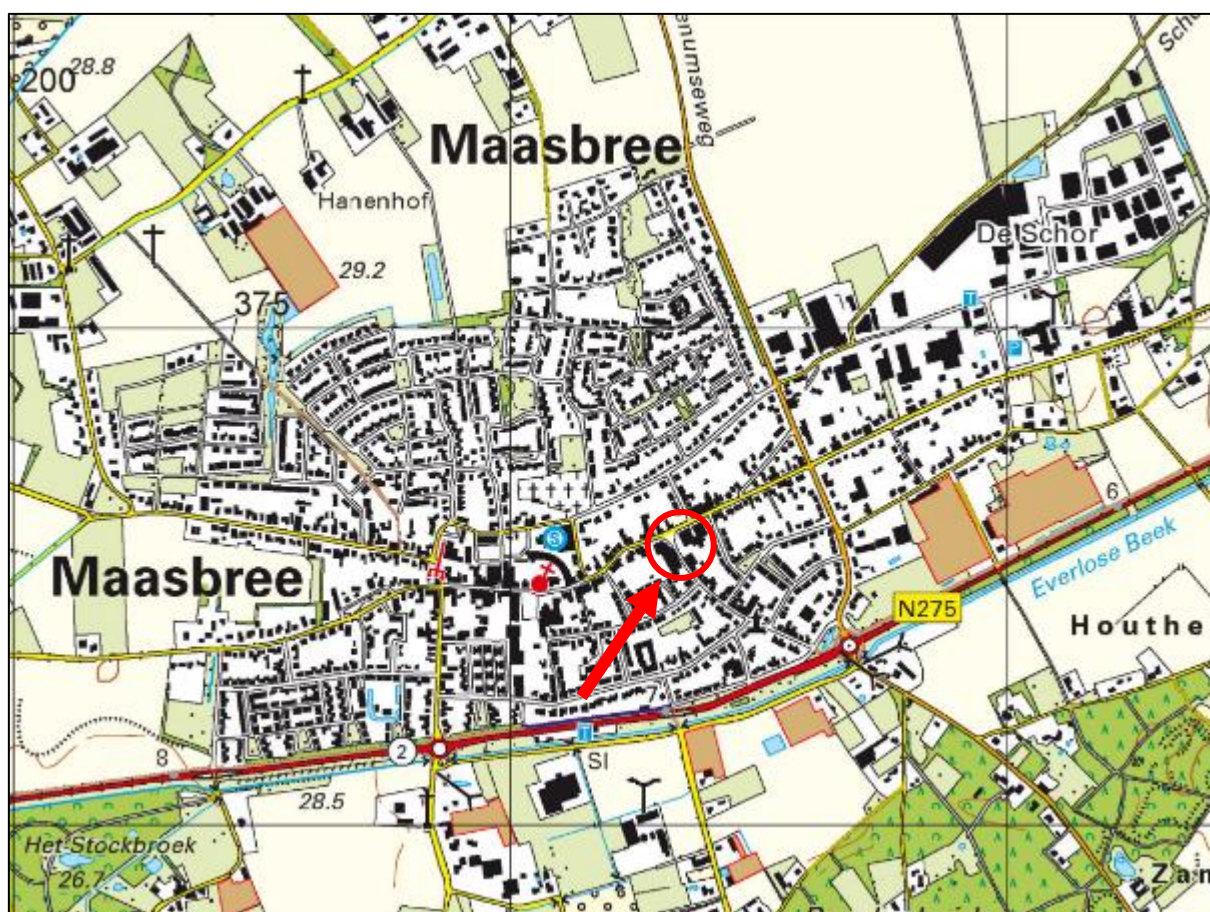


Uitsnede sfeerimpressie toekomstige situatie Café De Pool

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De ontwikkellocatie is gelegen de Baarlosestraat en de Dorpstraat te Maasbree, gemeente Peel en Maas. Het plangebied ligt ten oosten van het centrumgebied van Maasbree. Het plangebied heeft betrekking op de gronden kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie K, nummers 248, 485, 486, 498, 1941 en 1942.

Op de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied in relatie tot de omgeving op een topografische ondergrond weergegeven.



Uitsnede topografische kaart met globale aanduiding ligging plangebied (rode pijl en cirkel)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Volgens het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Maasbree' is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk qua gebruiks- en bouw mogelijkheden. In de plannen is de ontwikkeling van het Laefplein opgenomen. De aanleg hiervan is niet mogelijk binnen de vigerende bestemming 'Gemengd'. Bovendien past de bestemming 'Verkeer en Verblijf' beter bij de beoogde functie van het plein in plaats van de bestemming 'Verkeer'. Tenslotte past het bouwplan niet binnen de geldende goothoogte van 6 meter en dienen de bouwgrenzen enigszins te worden afgestemd op die van het bouwplan. De gemeente Peel en Maas wil echter medewerking verlenen door middel van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan om de ontwikkeling juridisch-plaanologisch te regelen. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en deze toelichting.



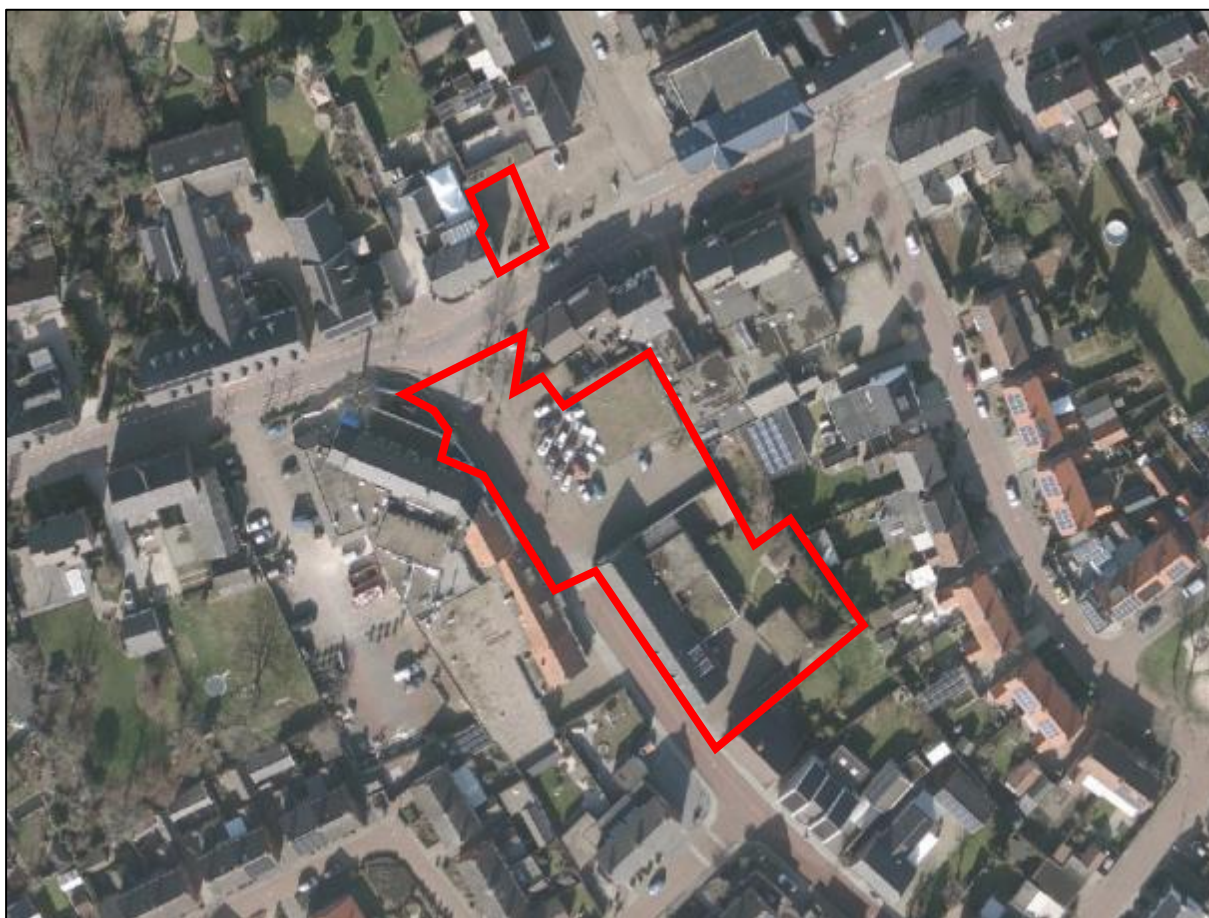
Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Maasbree'

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens het planvoornemen voor de herontwikkeling voor een deel van het centrum Tegenen. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 7 is een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan opgenomen. In hoofdstuk 8 zijn de resultaten van het (voor)overleg en de informatieavonden verwerkt. In hoofdstuk 9 wordt de te volgen procedure en de resultaten daarvan beschreven.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt aan de Baarlosestraat en de Dorpstraat ten oosten van het centrumgebied van Maasbree. Het plangebied bestaat momenteel uit een autogarage met bijbehorende stalling en parkeergelegenheid, een bakkerij, café De Pool en het openbare gebied rondom. In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele horecagelegenheden aanwezig en voornamelijk woningen. Verder ten westen van het plangebied is het centrumgebied van de kern Maasbree gelegen.



Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en directe omgeving

3. PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Beschrijving planvoornemen

Het beoogde planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van het gebied rondom de Baarlosestraat en Dorpstraat te Maasbree. Beoogd wordt om de huidige autogarage en de bakkerij te slopen en ter plaatse nieuwe commerciële ruimten en appartementen te realiseren. Tevens wordt café De Pool (Dorpstraat 67) uitgebreid. Tot slot wordt het gehele openbare gebied heringericht ten behoeve van terrassen en de verkeersveiligheid rondom dit gebied.

Het bouwprogramma houdt kort samengevat in:

Baarlosestraat

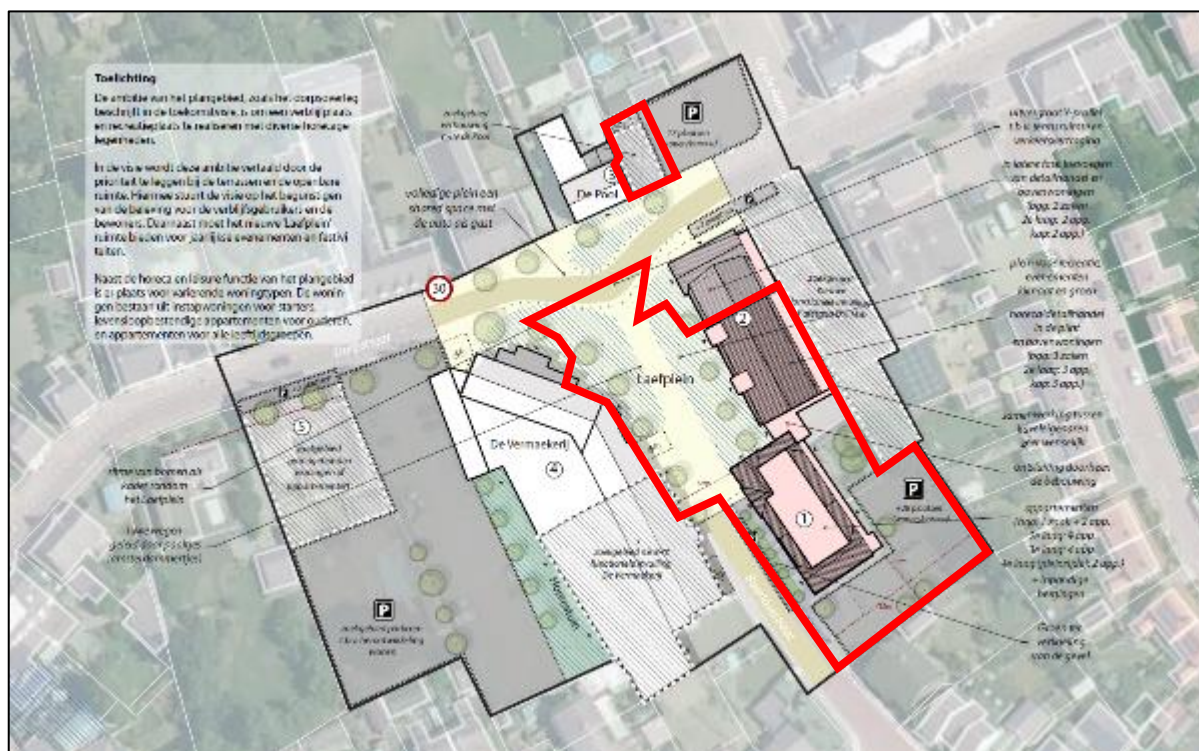
- 18 appartementen;
- 3 commerciële ruimtes (271 m² BVO);

Dorpstraat

- Uitbreiding café De Pool (129 m²)

In het volledige plangebied wordt de openbare ruimte heringericht voor onder andere terrasgelegenheden, de Baarlosestraat wordt enkel toegankelijk voor langzaam verkeer (uitgezonderd bestemmingsverkeer) en de Dorpstraat wordt heringericht ten behoeve van de snelheidsverlaging..

Voor het planvoornemen is reeds een principeverzoek ingediend. In haar principebesluit (zaaknummer: 1894/2021/2493425) heeft de gemeente Peel en Maas aangegeven in principe medewerking te kunnen verlenen aan het voornemen. De opzet van het planvoornemen is getoetst door de gemeente Peel en Maas en is akkoord bevonden door de gemeente.



Visiekaart Laefplein Maasbree met grens bestemmingsplan

3.2 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Het plangebied is gelegen nabij het centrum van Maasbree. In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen en een aantal horecavoorzieningen gelegen. Verder richting het westen is het centrum van Maasbree gelegen met diverse centrumvoorzieningen, o.a. winkels, horeca en een supermarkt. Gezien de aard van de omgeving, waarin reeds diverse centrumvoorzieningen zijn gelegen, is het in functioneel opzicht en wat betreft gebiedskarakteristiek niet bezwaarlijk om ter plaatse woningen gecombineerd met horeca mogelijk te maken.

In de huidige situatie betreft het plangebied aan de Baarlosestraat een autogarage en een bakkerijwinkel. Aan de Dorpstraat is het bestaande café De Pool gelegen. Met de beoogde ontwikkeling worden de autogarage en de bakkerijwinkel gesloopt en wordt dit gedeelte van het gebied geheel herontwikkeld. Het bestaande café De Pool wordt uitgebreid naar het oosten.

De visie Laefplein verbeeldt de realisatie van een nieuw plein op de hoek van de Baarlosestraat en Dorpstraat, daar waar zich nu met name de gronden van een garagebedrijf op Baarlosestraat 3 bevinden. Een plein is pas een plein wanneer zich rondom pleinwanden bevinden. Zowel aan de zijde van de Vermaekerij als aan de overzijde van de Dorpstraat zijn pleinwanden aanwezig. Nieuwbouw aan de oost- en zuidzijde van het plein op de locaties van de bakkerijwinkel en garagebedrijf completeert de wandvorming aan het plein waarbij de huidige rooilijn van het garagebedrijf 1 à 2 meter naar de

Baarlosestraat opschuift. Met de realisatie van een plein ontstaat een sterke verbetering voor de terrassen van de aanwezige horeca alsook de kans tot vestiging van horeca en andere functies in de oostwand van het plein.

In het inrichtingsplan (nader uit te werken) is onderdeel van de opgave de vergroening van de hartlijn en klimaatadaptatie.

Locatie bakkerijwinkel en garagebedrijf

Op de locatie van de bakkerijwinkel is een appartementengebouw voorzien in twee bouwlagen met kaplaag met 12 goedkope tot middeldure appartementen voor de doelgroep ouderen en jongeren/ starters. De entreepartij in de noordhoek koppelt het gebouw aan de nieuwbouw op de locatie van het garagebedrijf. Op deze locatie worden totaal 6 appartementen voorgesteld. De gehele ontwikkeling van het Laefplein betreft 18 appartementen. In de opgestelde visie voor het gebied is nog sprake van een ontwikkeling die ook de adressen Dorpstraat 50 en 50a betreft. In dit bestemmingsplan worden deze twee adressen echter niet mee-ontwikkeld. Deze vallen buiten de scope van dit bestemmingsplan en blijven gehandhaafd.

Het bestemmingsplangebied heeft een programma van 18 appartementen voornamelijk op de verdiepingen en 271 m² nader in te vullen ruimte op de begane grond voor commerciële en maatschappelijke dienstverlening, detailhandel waarvan maximaal 182 m² horecafunctie (bijvoorbeeld cafetaria, ijs-salon). Het doel is horeca- en commerciële functies aan de noordoostgevel van het Laefplein te situeren. Op de kop van het plein (zijde Werts) worden twee appartementen op de begane grond aan het plein gesitueerd.

Café de Pool

Aan de overzijde van de Dorpstraat ontwikkeld café de Pool nieuwbouw ter vergroting van het café inclusief parkeren op eigen terrein.

4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 4.1, § 4.2, § 4.3 en § 4.4).

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (behalve paragraaf 4.9).

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;

2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaat-bestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agro-productie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (in-ter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Uit de jurisprudentie¹ komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

¹ o.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319)

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient volgens deze nieuwe versie van de ladder een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Ten behoeve van de onderbouwing van de Ladder duurzame verstedelijking is een notitie opgesteld door BRO.² Onderstaand wordt eerst de conclusie uit de notitie voor de ladderonderbouwing van de woningen weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige notitie.

Ladder voor duurzame verstedelijking wonen

De beoogde woningbouwontwikkeling 'Laefplein' te Maasbree betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit het volgende:

1. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan bestemming 'Gemengd'. Op basis van deze bestemming is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om 18 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van 18 woningen, betreft het initiatief een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van 18 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte en kan redelijkerwijs worden toegevoegd aan de harde plancapaciteit.

- De regio Noord-Limburg vindt het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose, zodat er kan worden gebouwd naar reële behoefte. Het aantal huishoudens in de gemeente Peel en Maas neemt tot 2031 toe met ruim 1.100, een stijging van 6%. Ook in de woonregio's Venlo en Venray is sprake van een aanzienlijke toename van het aantal huishoudens.
- Het aantal huishoudens neemt relatief sterker toe dan het inwonertal, wat betekent dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt (huishoudens-verdunning). Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing (toename van een- en tweepersoons huishoudens).
- Wanneer de woningbehoefte wordt afgezet tegen de bestaande plancapaciteit blijkt dat er in de gemeente Peel en Maas voldoende plancapaciteit is om in de behoefte te voorzien. Afgezet tegen de harde plancapaciteit is echter aanvullende behoefte aan ruim 400 woningen.
- In de woonregio's Venlo en Venray is zowel de harde als de totale plancapaciteit onvoldoende om in te behoefte te voorzien.
- De aanzienlijke woningbehoefte in de gemeente Peel en Maas wordt bevestigd in gemeentelijk woningmarktonderzoek. Daarin is tot 2030 een behoefte berekend van circa 805 à 1.060 woningen (basis), oplopend tot circa 1.105 à 1.360 (positief scenario).

² BRO, 'Ladder voor duurzame verstedelijking, Laefplein te Maasbree', projectnr.: P05446, d.d. 28 februari 2023.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van 18 appartementen, in diverse segmenten en geschikt voor diverse doelgroepen, voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Door demografische ontwikkelingen (vergrijzing) is in Peel en Maas nadrukkelijk behoefte aan woningen geschikt voor senioren. De beoogde ontwikkeling met deels levensloopbestendige woningen (gelijkvloers) voorziet hier in.
- Door woningen te realiseren voor ouderen, wordt bovendien de doorstroming op de woningmarkt bevordert. Doorstroming is een wenselijke ontwikkeling, zodat ook andere doelgroepen zoals starters meer kansen krijgen op de woningmarkt.
- Ook starters zijn namelijk een belangrijke doelgroep in Peel en Maas. De beoogde ontwikkeling, bestaande uit appartementen (onder meer sociale en middeldure huur), is tevens zeer geschikt voor starters.
- De toevoeging van appartementen voorziet bovendien in de behoefte van een sterk groeiende groep kleinschalige huishoudens in Peel en Maas.
- Binnen de gemeente Peel en Maas is sprake van een kwalitatieve mismatch. Een belangrijke opgave is het toevoegen van appartementen, evenals huurwoningen. Dit geldt met name voor de grotere kernen waaronder Maasbree. De beoogde ontwikkeling voorziet hier nadrukkelijk in.
- De positie van 'middeninkomens' op de woningmarkt staat landelijk onder druk. Deze groep is veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare woningen nodig, zowel huur als koop. De toevoeging van middeldure huurwoningen geeft invulling aan deze behoefte.
- Door bestaand vastgoed passend te transformeren of herstructureren kan deze specifieke woningbehoefte worden vervuld, zonder daarbij een (forse) nieuwe claim te leggen op de ruimte. Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan een opwaardering van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Ladder voor duurzame verstedelijking detailhandel

De beoogde woningbouwontwikkeling 'Laefplein' te Maasbree betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit het volgende:

1. De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemmingen 'Gemengd' en 'Verkeer'. De beoogde ontwikkeling aan de Baarlosestraat is toegestaan binnen de bestemmingen, maar het bouwplan wordt deels buiten het bestaande bouwvlak gerealiseerd. De uitbreiding van café De Pool is niet direct toegestaan omdat de uitbreiding ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' is voorzien. Voor de gehele ontwikkeling is een bestemmingswijziging noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief voor om circa 271 m² (wvo) commerciële ruimte te realiseren valt binnen deze definitie.
3. De beoogde toevoeging van horeca en/of detailhandel is relatief beperkt (3 voorzieningen, ca. 271 m² wvo) en uitbreiding van een bestaand café betreft geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De grens ligt hierbij in beginsel bij een toevoeging van 500 m² en die wordt niet overschreden. Bovendien zijn horeca en detailhandel al deels mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Een volledige toets aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

Wel dient middels een quickscan de behoefte en de haalbaarheid aan detailhandel en horeca te worden aangetoond.

Quickscan detailhandel

Kwantitatieve behoefte

- Het dagelijks aanbod in de gemeente Peel en Maas functioneert momenteel op een vloerproductiviteit van circa € 7.225 per m² wvo, circa 4% beneden het landelijk gemiddelde. Daarbij wordt echter benadrukt dat dagelijkse winkels in Limburg doorgaans stabiel gezond beneden het landelijk gemiddelde kunnen functioneren, onder meer als gevolg van lagere exploitatielasten. Het verschil van 4% is redelijk beperkt en aanvaardbaar. Tegelijkertijd is er in kwantitatieve zin geen directe aanleiding om het aanbod uit te breiden.
- Richting 2031 neemt het inwonertal licht toe en daarmee het bestedingspotentieel. Tevens wordt rekening gehouden met een beperkte toename van de binding en toevloeiing (in absolute zin). De gemiddelde vloerproductiviteit neemt indicatief toe naar circa € 7.450 en komt rondom het landelijk gemiddelde te liggen. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het functioneren circa 2% toe. Dit biedt in kwantitatieve zin ruimte voor enige uitbreiding en versterking van het dagelijks aanbod. Zeker met de gedachte dat het gemiddelde landelijk functioneren niet als norm moet worden gezien voor Limburg.

Kwalitatieve behoefte

- Het centrum van Maasbree heeft primair een functie voor dagelijkse boodschappen. Beide supermarkten zijn relatief klein. Hoewel het versspeciaalaanbod enige variatie kent, zou dit kunnen worden versterkt door ontbrekende branches toe te voegen. Dit versterkt de boodschappenfunctie van het centrum, maar draagt tevens bij aan de consumentenverzorging in Maasbree.
- Bovendien blijkt uit benchmarkonderzoek dat het dagelijkse aanbod in Maasbree (per 1.000 inwoners) relatief beperkt is vergeleken met het gemeentelijk en provinciaal gemiddelde.
- Om inzicht te geven in eventuele kwalitatieve versterkingen is het boodschappenaanbod in Maasbree vergeleken met het boodschappenaanbod in 16 vergelijkbare centra in Limburgse kernen met een vergelijkbaar inwonertal. Diverse centra beschikken over een delicatessenzaak of een winkel met tabak en lectuur. Indien ook wordt gekeken naar vergelijkbare centra buiten Limburg zijn er tevens enkele centra die beschikken over een koffie-/theewinkel, een toko of een viszaak.
- Voor de toevoeging van niet-dagelijkse aanbod (o.a. kleding- en schoenenwinkels) is op het niveau van de kern Maasbree onvoldoende perspectief.

Quickscan horeca

Kwantitatieve behoefte

Om een indicatie te geven ten aanzien van de behoefte aan horeca is de analyse van het aantal horecavoorzieningen per segment per 10.000 inwoners als uitgangspunt genomen. Tevens is gekeken naar benchmarkresultaten en is rekening gehouden met de toekomst van het centrum van Maasbree en specifiek het profiel van de beoogde locatie, evenals diverse trends en ontwikkelingen ten aanzien van horeca.

- Het inwonertal in de kern Maasbree blijft de komende jaren redelijk stabiel. Dit betekent dat het draagvlak voor horeca in kwantitatieve zin ook nagenoeg gelijk blijft. Dit betekent dat er geen directe aanleiding is om horeca-aanbod uit te breiden.
- Tegelijkertijd valt op dat het horeca-aanbod per 10.000 inwoners relatief bescheiden is ten opzichte van het gemeentelijke en provinciale gemiddelde. Ook de benchmark met vergelijkbare Limburgse kernen toont aan dat het horeca-aanbod in Maasbree iets achterblijft.
- Een beperkte uitbreiding van het horeca aanbod is denkbaar gelet op het beoogde levendige profiel van het 'Laefplein'. Uitbreiding draagt bovendien bij aan de woonaantrekkelijkheid van Maasbree en specifiek het 'Laefplein', vooral onder jongeren.
- Beredeneerd vanuit de functie van Maasbree is er naar verwachting vooral perspectief voor horeca met een lokale functie, hoofdzakelijk fast service horeca, maar ook laagdrempelig restaurantaanbod (mede gelet op de ligging nabij het centrum).
- Uitgaande van bovenstaande is er naar verwachting perspectief voor 1 à 2 extra fast service voorzieningen en mogelijk hooguit 1 (laagdrempelig) restaurant.

Kwalitatieve behoefte

- In kwalitatieve zin is de behoefte aan horeca tweeledig. Enerzijds is er in een kern als Maasbree naar verwachting vooral behoefte aan regulier aanbod dat een aanvulling is op het bestaande aanbod. Hierbij kan worden gedacht aan een grill room/shoarmazaak, een (moderne) lunchroom of een laagdrempelig(e) restaurant/brasserie (qua kaart aanvullend op de bestaande restaurants).
- Daarnaast kan worden gedacht aan horeca in combinatie met andere functies zoals detailhandel (zoals een delicatessenzaak waar je ter plaatse kleine hapjes kunt krijgen of een bakker waar je ook een vers broodje kunt eten).
- Aandachtspunt is de omvang van de commerciële units. Deze hebben allen een omvang van circa 90 m². Dit is doorgaans te klein voor een restaurant/brasserie, maar het biedt wel kansen voor fast service horeca.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Ruimtereservering parallelle Kaagbaan, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, 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

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de realisatie van de commerciële ruimtes en appartementen.

4.1.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Wel is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringgebied vliegbasis Volkel. Gelet op de toegestane hoogtes is dit planvoornemen geen probleem.

Afweging

Vanuit het Rarro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze ontwerp-omgevingsverordening wordt besproken in de paragraaf 'Ontwerp-omgevingsverordening Limburg'.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;

- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen;

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 18 appartementen in de kern Maasbree. Hiervan zijn 5 appartementen voorzien in de sociale huursector, 7 appartementen in de midden huursector en 6 in de dure huursector of koopsector. De vraag naar appartementen in de sociale huursector en midden huursector wordt hiermee ingevuld. Daarmee past het plan in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

Leefomgeving

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Economie

Ook in Limburg hebben we te maken met mondiale opgaven en transities op het gebied van energie, duurzaamheid, voedsel, gezondheid en digitalisering. Deze transities hangen met elkaar samen en wijzen in de richting van een circulaire economie. Het spaarzaam omgaan met grondstoffen en het hergebruik van grondstoffen en materialen is een grote opgave voor de Limburgse economie.

Deze opgave biedt kansen voor innovatie en groei van de Limburgse bedrijvigheid. Echter, het vraagt ook om een sterk adaptief vermogen van ondernemers en ondernemingen. Vooral omdat de Limburgse economie met onder meer haar (maak-) industrie, agrofoodcomplex (zie hoofdstuk Landbouw), logistiek, vrijetijdseconomie en zorg extra gevoelig is voor de grote technologische en digitale veranderingen.

De vrijetijdseconomie vormt een belangrijke economische pijler in Limburg. Voor een florerende vrijetijdseconomie zijn de kwaliteit van landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede bereikbaarheid van belang. Een stabiele balans is nodig:

- tussen beleving en bescherming van landschap en natuur
- tussen belangen van toeristen, recreanten en inwoners
- tussen uiteenlopende wensen van verschillende groepen recreanten
- tussen de verschillende groepen in het landelijk gebied die gebruik maken van dezelfde infrastructuur

Met onderhavige ontwikkeling zijn drie commerciële ruimtes voorzien. In beginsel wordt voor maximaal twee commerciële ruimten ingezet op horecagelegenheden, waarmee conform de POVI vooral de balans tussen de belangen van toeristen, recreanten en inwoners en de uiteenlopende wensen van verschillende groepen recreanten belangrijk is. Rondom het plangebied is al horeca aanwezig en de nieuwe horecagelegenheden zullen voornamelijk met een vernieuwend concept moeten komen om zo de balans te behouden. Voor de overige commerciële ruimte wordt ingezet op een andere commerciële functie uitgezonderd horeca.

Afweging

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 18 kwalitatief hoogwaardige appartementen, de realisatie van drie commerciële ruimtes en de uitbreiding van een café binnen bestaand stedelijk gebied (kern van Maasbree).

Met de ontwikkeling worden kwalitatief hoogwaardige woningen toegevoegd in verschillende sectoren (sociale huur, middeldure huur en dure huur of koop). Hiermee wordt bijgedragen aan de noodzakelijke transformatie van de woningmarkt. De versterking van de balans van de voorzieningen en detailhandel binnen de gemengde woon/werkgebieden past in Maasbree. Daarnaast voldoet onderhavig plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is de ontwikkeling in lijn met de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg'. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in de 'Provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI)'.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin worden de regels beschreven die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL-2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Watervoorziening en de Ontgrondingenverordening. Sinds december 2014 is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL-2014.

Afweging

Uit de kaarten behorende bij de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' bestaan er hiermee geen belemmeringen.

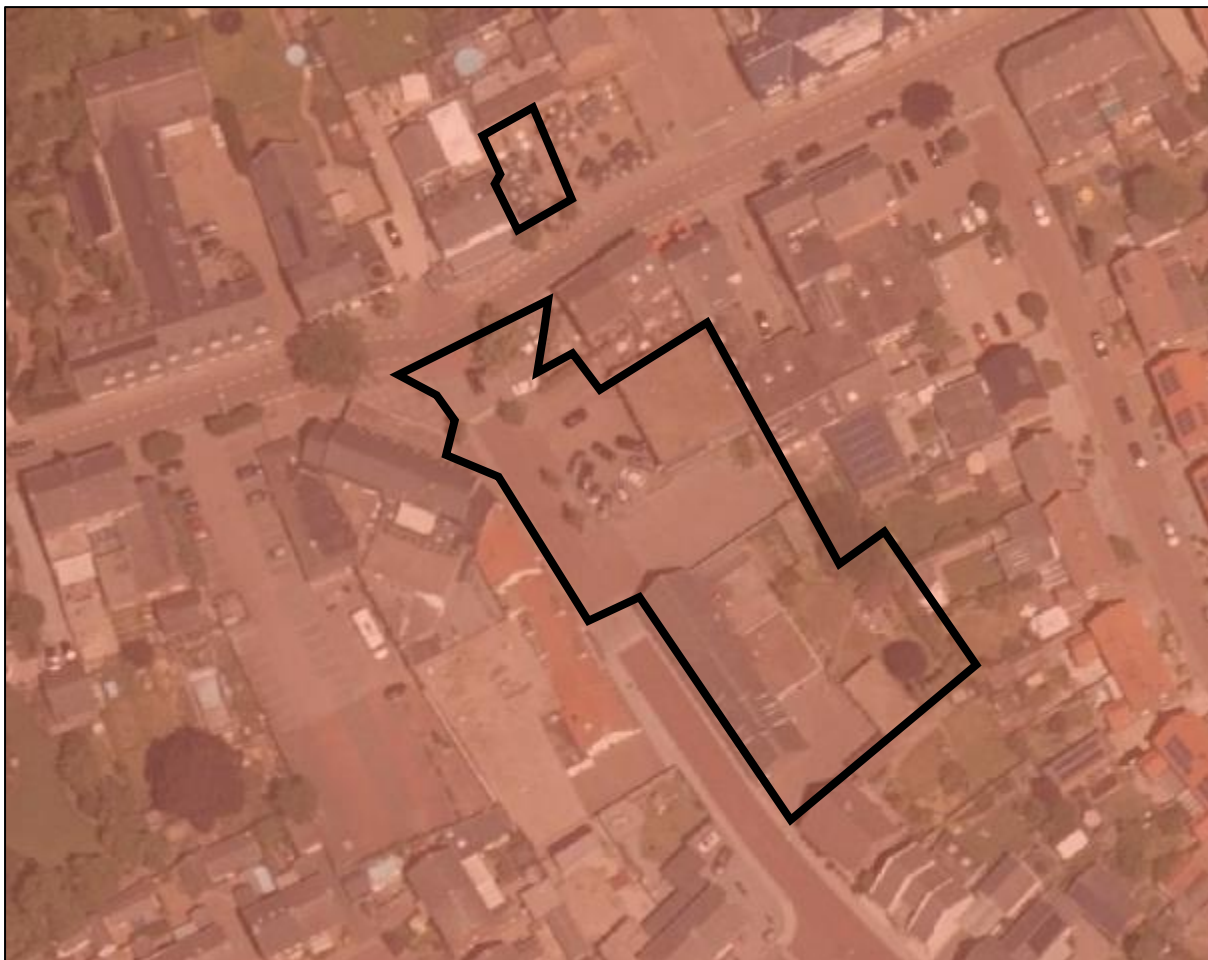
4.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 25 mei 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten het ontwerp van deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze ontwerp-omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en is op 17 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien gelijktijdig met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen het gebied 'Stedelijk gebied' en meer specifiek binnen de thema's detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen. Een uitsnede van de kaart is te zien in onderstaande afbeelding.



Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren' uit het ontwerp-omgevingsverordening Limburg 2021

Conform artikel 12.1 van de ontwerp-omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;

- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Conform artikel 12.6 van de ontwerp-omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de toevoeging van vestigingsmogelijkheden vrijetijdseconomie in Midden-Limburg:

Lid 2

Een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg laat de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad of planvoorraad vrijetijdseconomie alleen toe, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 8 (Economie) en 15 (Landschap) van de provinciale omgevingsvisie en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg.

Lid 4

De motivering bij een omgevingsplan bevat:

- a. een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het eerste, tweede of derde lid;
- b. een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en, wanneer dat aan de orde is, de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

Afweging

In dit bestemmingsplan is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12.1 en 12.6 van de ontwerp-omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit paragraaf 4.2.1 past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. In paragraaf 4.3 volgt een uitgebreide onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken en met de bouw van de woningen en commerciële ruimtes wordt spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. Daarnaast wordt het plan opgenomen op de Plancapaciteitsmonitor Limburg. De onderhavige ontwikkeling is dan ook in lijn met de ontwerp-omgevingsverordening Limburg 2021.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In de Regionale Woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt³. Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Daarover staat aangegeven:

³ Regio Noord-Limburg (2020), Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

- Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren.

Daarvoor gelden onder meer de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;

Aanvullend wordt onder meer het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, omdat op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat vanzelf ruimte voor starters op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.

Afweging

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het vigerende beleid. De ontwikkeling voorziet namelijk in hergebruik van bestaand vastgoed en betekent een kwalitatieve impuls voor de directe omgeving. Bovendien zorgt het voor de juiste woningen op de juiste plek (nabij voorzieningen) en is de ontwikkeling geschikt voor diverse doelgroepen en segmenten (o.a. sociale huur en middenhuur). Daarbij wordt eveneens bijgedragen aan een gezonde woningmarkt, waarbij rekening wordt gehouden met toegankelijkheid en betaalbaarheid voor diverse doelgroepen, in een aantrekkelijke levendige omgeving.

4.4 Gemeentelijk beleid

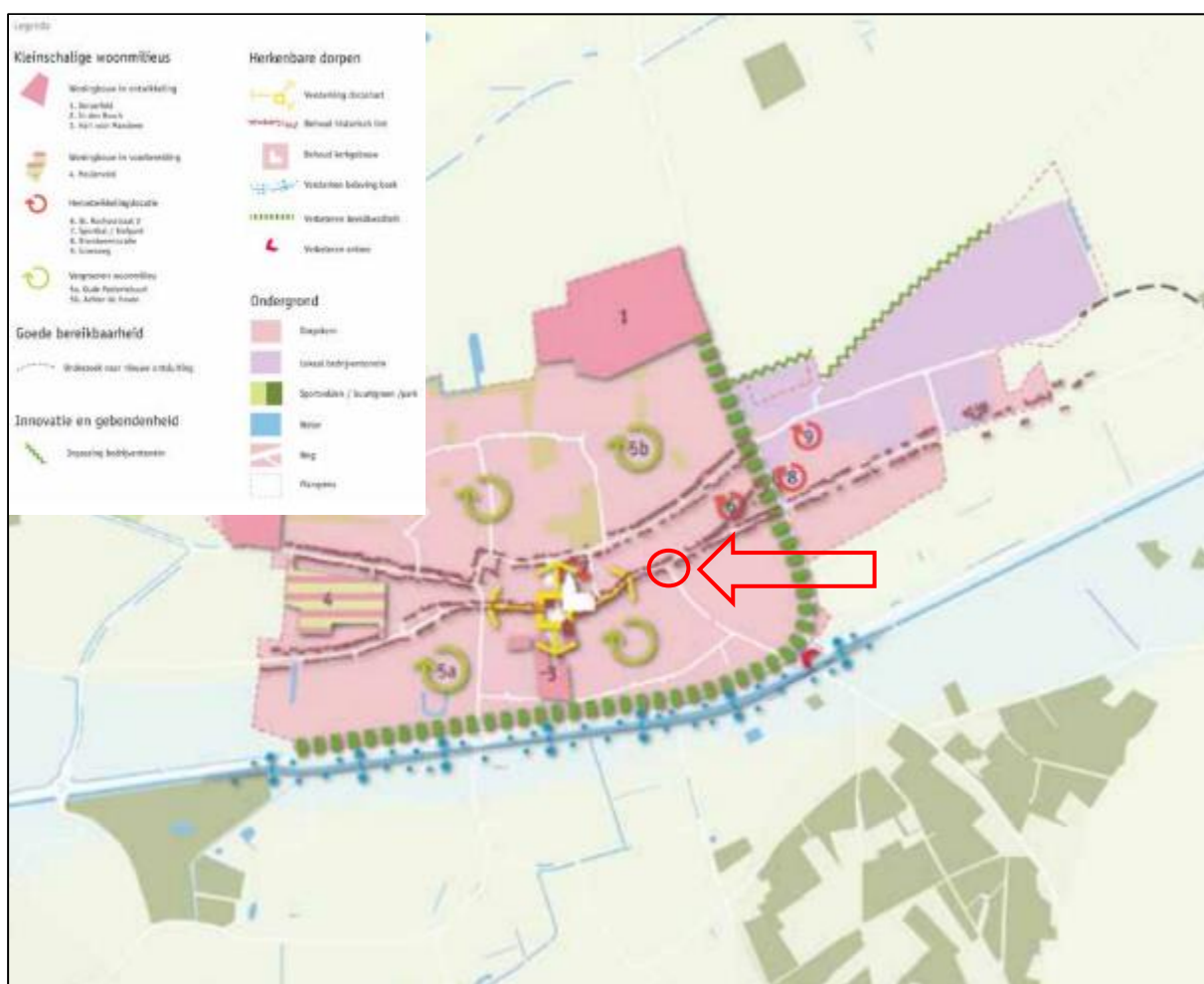
4.4.1 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas (2015)

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 aangemerkt als leefdorp, zodat hier bovenop de eigen behoefte, ook een kleine hoeveelheid extra woningen gebouwd mag worden voor de eventueel extra aanwas binnen de gemeente. Het is belangrijk dat in de toekomst een gevarieerd aanbod blijft voor alle doelgroepen. Aandacht is er voor de groep tijdelijke arbeidskrachten, starters en andere kleine huishoudens, deze zal relatief het meeste groeien. Voor wat betreft horeca in de gemeente Peel en Maas is het uitgangspunt dat het in combinatie is met winkels en dienstverlening.



Uitsnede analysekaart behorende bij structuurvisie kernen en bedrijventerreinen met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Afweging

Uit de Structuurvisie volgt dat er in Maasbree per jaar nog ongeveer 15-20 woningen bij komen. Tevens ontwikkelt het centrum van Maasbree zich als compact centrum, maar de gemeente Peel en Maas stuurt op de invulling van kleinschalige herstructureringen rondom het centrum. Onderhavige ontwikkeling

voorziet in deze herstructurering, waarbij 18 appartementen in verschillende segmenten worden gerealiseerd en het gehele gebied rondom de Baarlosestraat en Dorpstraat wordt herontwikkeld. Hierbij wordt meer ingezet op de beleving in en rondom dit gebied en een nieuw 'plein' gecreëerd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling past binnen de structuurvisie van de gemeente Peel en Maas.

4.4.2 Vitaal wonen, uitwerking kaderstelling thema wonen (2019)

Gemeente Peel en Maas wil graag de juiste woning op de juiste plek realiseren. Om dat te kunnen realiseren is een aantal uitgangspunten vastgelegd. Deze zijn onderverdeeld in onder andere de volgende thema's:

1. Wonen duurzaam in balans

Het huidige woningbestand komt kwalitatief niet voldoende overeen met de behoefte van morgen. Dit heeft zowel gevolgen voor (de woningen in) bestaande woonwijken als voor nieuwbouw van woningen. Om het woningbestand toekomstbestendig te maken wordt in het bijzonder ingezet op de huisvesting van ouderen en het transformeren van de bestaande voorraad, zowel in het kader van de duurzaamheid als om langer te kunnen blijven wonen in de eigen woonomgeving. Dat betekent:

- Bestaande woonwijken moeten transformeren naar woningen geschikt voor ouderen, voor kleine huishoudens.
- Nieuw te bouwen woningen moeten geschikt zijn voor de behoefte van morgen: woningen voor ouderen en voor kleine huishoudens.
- Met flexibele/tijdelijke woningen wordt ingespeeld op de vraag van vandaag: woningen voor jongeren en andere urgente doelgroepen.
- De planvoorraad wordt afgestemd op de behoefte, met een ambitie om instromers aan ons te binden.

2. Zorgen voor elkaar

Dit betreft enerzijds de ondersteuning van groepen die niet in staat zijn zelf in hun huisvesting te voorzien. Anderzijds het aanpassen van woningen en woonomgeving om prettig te wonen met elkaar. Onderdeel daarvan is het zo lang mogelijk in eigen omgeving blijven wonen. Om dit mogelijk te maken faciliteert de gemeente inwoners om hun wooncarrière in hun eigen dorp of wijk te laten doorlopen. Dat betekent:

- Er is zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende woonruimte beschikbaar voor instromers.
- Er is zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende woonruimte beschikbaar voor zorgbehoevenden/kwetsbare groepen.
- Er wordt bijgedragen aan het betaalbaar en beschikbaar houden van voldoende kwalitatieve woningen voor inwoners die niet zelf in een woning kunnen voorzien.
- Er is oog voor voldoende vrije sector huur voor de middeninkomens.
- Er wordt bijgedragen aan het betaalbaar houden van voldoende woningen voor jongeren.
- De zorg voor woonwagens en/of standplaatsen wordt overgedragen aan de woningcorporaties.
- Wijken worden ingericht op ontmoeten en zorgen voor elkaar.

3. *Wonen op de juiste plek*

Om de leefbaarheid van de kernen te behouden worden keuzes gemaakt over waar leegstand wel en niet aanvaardbaar is. Herbestemmen met woningen is soms een middel om leegstand op te lossen en verpaupering te voorkomen. Dit is echter niet in alle gevallen wenselijk/mogelijk.

- Wonen vindt in principe plaats in de kernen.
- Er wordt gestuurd op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging en er wordt tegelijkertijd zorg gedragen voor hetgeen achterblijft.

Afweging

De beoogde ontwikkeling voorziet onder andere in de realisatie van 18 appartementen. Van deze 18 woningen worden 5 sociale huurwoningen gerealiseerd, 7 middeldure huur woningen en 6 middeldure koopwoningen. Dergelijke woningen kunnen worden bewoond door onder andere starters, ouderen en zorgbehoevenden. Hiermee wordt ingespeeld op een grote groep mensen op de woningmarkt. Deze ontwikkeling past zodoende goed in de uitgangspunten van de gemeente Peel en Maas.

4.4.3 Kaderstelling: thema's ruimte en economie (2017)

Naast het thema wonen zijn ook vanuit de thema's ruimte en economie de uitgangspunten 'wonen duurzaam in balans' (ruimte), 'Divers en toekomstbestendig' (economie) en 'Aantrekkelijk toeristische-recreatieve bestemming' (economie) beschreven:

1. *Wonen duurzaam in balans*

Samen met de samenleving wordt gewerkt aan een woningbestand dat duurzaam in balans is. In dat kader zijn een drietal uitvoeringsafspraken gemaakt:

- **De juiste woning: vraag en aanbod worden kwalitatief met elkaar in overeenstemming gebracht.**

Om vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te behouden wordt een duurzaam woningbestand gecreëerd. Kernwoorden hierbij zijn dorps, levensloopbestendig en duurzaam. De grootste opgave ligt in de bestaande voorraad en beperkt bij nieuwbouw. Initiatieven die gericht zijn op herstructurering van de bestaande woningvoorraad worden gefaciliteerd.

- **Het juiste aantal woningen: vraag en aanbod worden kwantitatief met elkaar in overeenstemming gebracht.**

Peel en Maas heeft zich gecommitteerd aan de opgave om de kwantitatieve woningvoorraad in 2030 in balans te brengen. Er wordt gebouwd voor de vraag van vandaag en voorgesorteerd op de demografische transitie. Daarin geldt dat iedere kern mag bouwen voor de eigen behoefte binnen de regionaal vastgestelde kaders. Hiervoor wordt het regionale afwegingskader gebruikt, welke lokaal nog verder wordt ingevuld. Belangrijk is verder dat er genoeg ruimte is om in te spelen op de goede vraag van morgen en dat goede initiatieven mogelijk blijven.

- **Bouwen op de juiste plek: op duurzame locaties**

Er wordt gebouwd op locaties die de identiteit van de dorpen behouden en versterken. Die uitgaan van hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging; op gezonde locaties die de waarden van groen, natuur en landschap respecteren.

2. *Divers en toekomstbestendig*

De gemeente richt zich op een regionaal samenwerkingsverband. In regionaal verband werken we aan het verder versterken van de duurzame economische structuur van onze regio. Een voorbeeld van een regionale samenwerkingsverband betreft het 'Actieprogramma Vrijtijdseconomie'. De vrijetijdseconomie is een belangrijke sociaaleconomische motor voor de regio Noord-Limburg. Wil de regio deze positie behouden dan zullen de vrijetijdsondernemers, eventueel ondersteunt door de gemeenten, moeten investeren in de sector. Het actieprogramma bevat een concrete aanpak om dit voor elkaar te krijgen. Aanhaking van het lokale bedrijfsleven aan deze regionale samenwerkingsverbanden is een belangrijke voorwaarde voor een toekomstbestendige economie

3. *Aantrekkelijk toeristische-recreatieve bestemming*

De gemeente ondersteunt het bedrijfsleven bij de promotie van Peel en Maas, als onderdeel van de Regio Noord-Limburg, als een aantrekkelijke groene toeristisch-recreatieve bestemming. Dit doet het onder andere door middel van onderstaande uitvoeringsafspraken:

- **We ondersteunen het bedrijfsleven en lokale organisaties (Toeristisch Platform en VVV Winkels) om (de identiteit van) Peel en Maas/Noord-Limburg te promoten.**

Noord-Limburg is het belangrijkste en meest aantrekkelijke verblijfsrecreatiegebied van Limburg voor de 'short break' vakantiemarkt met een fijnmazig netwerk van kleine- en grootschalige dagrecreatieve voorzieningen in een straal van 60 autominuten. De focus ligt op familierecreatie, drie generaties die (gezamenlijk) een bezoek brengen aan Noord-Limburg. Deze doelgroep vraagt om een breed aanbod qua dagrecreatieve voorzieningen. Samen met ondernemers, cultuurinstellingen en onderwijs werken we aan dit netwerk en promotie van de regio. Het Toeristisch Platform en de VVV winkels vervullen daarin een belangrijke rol.

- **We ondersteunen ondernemers die werken aan de positionering van onze gemeente rondom het thema 'smaak'.**

Uit de gesprekken met ondernemers blijkt dat er behoefte is aan een verbindend thema dat past bij het karakter van onze gemeente/regio. Het thema 'smaak' is het thema waar we ondernemers ondersteunen die werken aan de positionering van onze gemeente als producent van gezonde en veilige voeding. Voorbeelden hiervan zijn: Citta Slow, de Gastronomische Academy en de Amsterdam Connection.

- **Samen met partners werken aan (aantrekkelijke) centra mede vanwege de toeristische en culturele functie.**

Centra zijn van belang om te voorzien in een compleet en aantrekkelijk voorzieningenniveau voor consumenten. De consument dient te beschikken over een in kwantitatief en kwalitatief opzicht zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket aan winkels en horeca. Een aantrekkelijk centrum heet ook een belangrijke toeristische en/of culturele functie. Daarom zijn initiatieven als Thuis IN Panningen, Peelgeluk in Meijel, streekmuseum 'Land van Peel en Maas en Kasteel de Keversberg in Kessel belangrijk. Samen met onze partners werken we aan (aantrekkelijke) centra.

- **We brengen, ter inspiratie en afstemming, het huidige aanbod van dagrecreatieve voorzieningen in kaart.**

In 2018 maken we een kaart met het huidige aanbod dagrecreatieve voorzieningen. Het doel van de kaart is om ondernemers te inspireren en deze kaart helpt bij de afstemming van voorzieningen.

Afweging

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een uitgebreid aanbod aan woningen, waarbij voornamelijk wordt ingespeeld op de goedkopere woonsector. De invulling van de commerciële ruimtes is nog niet geheel uitgewerkt, maar hierin kan op basis van het beleid op in worden gespeeld. Zodoende kan de invulling van de beoogde horeca worden afgestemd op het beleid. Denk hierbij aan horecaondernemers die enkel gebruik maken van streekproducten en dus vooral samenwerken met de lokale ondernemer.

4.4.4 Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 4 juni 2018 de "Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018" vastgesteld.

In deze beleidsregel is bepaald dat in principe geen medewerking wordt verleend aan het toevoegen van extra woningen in afwijking van het bestemmingsplan. In een aantal situaties wordt op deze hoofdregel een uitzondering gemaakt en de gemeenteraad heeft op basis van deze beleidsregel ingestemd met de toevoeging van woningcontingenten. In artikel 6 van de beleidsregel zijn een aantal voorwaarden opgenomen voor het kunnen toevoegen van woningen. Hierna wordt per voorwaarde kort toegelicht waarom het onderhavige initiatief past binnen deze beleidsregel.

1. Juiste plek: draagt bij aan leefbaarheid door leegstand te herstructureren dan wel aan een verbetering van de ruimtelijke structuur.

Onderhavig verzoek heeft betrekking op een locatie waar een autogarage, een bakkerijwinkel (Baarloestraat) en een café (Dorpstraat) zijn gelegen. Het café wordt uitgebreid, maar de garage en de bakkerijwinkel worden gesloopt en de gronden worden herontwikkeld. In het gehele gebied komen in totaal 18 appartementen voor verschillende doelgroepen (sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en middeldure koopwoningen). De bebouwing wordt ingepast in de ter plaatse aanwezige ruimtelijke structuur.

2. Juiste type:

Deze ontwikkeling voorziet in de realisatie van appartementen, geschikt voor alle doelgroepen. Uit de Ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat vanuit kwalitatief oogpunt behoefte is aan dit type woningen en bovendien ook gelegen nabij het centrum van de dorpskern met de meest relevante levensbehoeften.

3. Juiste kwaliteit: dorps, duurzaam, levensloopbestendig

Doordat bij deze ontwikkeling levensloopbestendig en duurzaam gebouwd wordt, wordt voldaan aan de eisen van de huidige tijd en juist in het centrum van de dorpskern is behoefte aan woningen voor verschillende doelgroepen, van jongeren tot ouderen, tot zorgbehoevenden.

Daarnaast is vanwege de ligging in een beeldbepalend dorpsgezicht door middel van een zorgvuldig proces met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) een plan ontstaan dat op zorgvuldige wijze in de stedenbouwkundige structuur en kwaliteit van Maasbree is ingepast.

Het plan voorziet namelijk in het vergroenen en het klimaat adaptief maken van het Laefplein. Er zijn, waar mogelijk, groenperken voorzien die tevens zorgen voor een betere infiltratie van het hemelwater en het tegengaan van hittestress.

4. Anderszins sprake van goede ruimtelijke ordening.

Uit dit bestemmingsplan volgt dat bij de onderhavige planontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.4.5 Nota ruimtelijke kwaliteit (Welstandsnota) Peel en Maas

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 welstandsvrijheid.

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 nagestreefd. Ook hierin is het niet gewenst om gehele vrijheid te geven. Om de directe omgeving te beschermen 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 uitstraling.

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

Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'beeldbepalende dorpsgezichten'. Derhalve dient voor onderhavige ontwikkeling te worden voldaan aan de welstandseisen. Omdat ieder dorp een eigen karakteristiek heeft, is bij toetsing van nieuwe bouwplannen altijd sprake van maatwerk. Onderstaand zijn algemene toetsingscriteria opgesteld. Deze dienen gepaard te gaan met advies op maat.

Bebouwing en omgeving.

- De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende bebouwing.
- De situering of wijziging van de bouwmassa en/of de oriëntatie mag het historische straatbeeld niet verstoren.

Bebouwing op zich

- De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven.
- Samenvoeging van bouwmassa's is ongewenst.
- De bestaande bouwmassa is leidend bij veranderingen.

Materiaal, detaillering en kleur

- Het bestaand materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving.

Afweging

In het visiedocument is het algemene kader opgesteld waarin richtlijnen zijn opgenomen voor het ontwerp van het bouwplan. Hierin is nader ingegaan op gewenste bouwvolumes, architectuur en kleur- en materiaalgebruik binnen de kern van Maasbree. Op basis van deze richtlijnen is het bouwplan in samenspraak met ARK opgesteld. In meerdere sessies is toegewerkt naar het best passende plan binnen de huidige context door middel van meerdere massa en gevelstudies in samenhang met de directe omgeving van het plan. Het visiedocument is als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

5. ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemmingen aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie 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 voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/ of conclusies zijn.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

In het kader van de voorgenomen functiewijziging zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit ter plaatse. Omdat door middel van de beoogde ontwikkeling een wijziging plaatsvindt naar een gevoeliger functie, is een verkennend bodem- en asbestonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd⁴ voor de locatie aan de Dorpstraat en een verkennend en aanvullend bodemonderzoek⁵ voor de locatie aan de Baarlosestraat 3 en 7-7a. Voor de openbare ruimte van het Laefplein is in opdracht van de gemeente Peel en Maas een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd⁶. Onderstaand worden de conclusies hiervan weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapporten.

Dorpstraat

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

Tijdens de uitgevoerde veldwerkzaamheden zijn in het opgeboorde bodemmateriaal visueel plaatselijk baksteenresten aangetroffen. Op het maaiveld en in het uitgegraven materiaal uit de asbestinspectiegaten is visueel geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met minerale olie, PCB en PAK. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. In het onderzochte mengmonster van het onderzoek naar asbest is geen verhoogde asbestconcentratie aangetoond. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met xylenen.

⁴ Aeres Milieu B.V. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Dorpstraat ong. te Maasbree, projectnummer: AM22179.2, d.d. 10 oktober 2022

⁵ Aeres Milieu B.V. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Baarlosestraat 3 en 7-7a te Maasbree, projectnummer: AM22179.1, d.d. 13 oktober 2022

⁶ HMB B.V. Vooronderzoek openbare ruimte Baarlosestraat, projectnummer: HMB B.V. 23224801H, 20 april 2023

Conclusie Dorpstraat

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische conditie van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling. Het aspect bodem heeft geen negatief effect op de beoogde ontwikkeling.

Deelgebied voormalige bakkerij met woning (Baarlosestraat 7-7a)

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn in het opgeboorde bodemmateriaal van de boringen 2 en 8 baksteenresten waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met cadmium, lood, zink en PAK. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, molybdeen en xylenen.

Conclusie Baarlosestraat 7-7a

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Deelgebied garagebedrijf (Baarlosestraat 3)

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden werden in nagenoeg alle boringen bijmengingen met baksteenresten waargenomen. Ter plaatse van een voormalige pompeiland zijn in de ondergrond van de boringen 12/101 en 103 brandstofgeuren en positieve olie-water reacties waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met cadmium, lood, zink en PAK. De ondergrond is licht tot sterk verhoogd met zink en licht verhoogd met cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, minerale olie, PCB en PAK. De matige (boring 13/108 en 111) en sterk (boring 11/106 en 12/101) verhoogde gehalten zijn aangetoond in het bodemtraject van 0,5 tot 1,0 m-mv.

De ondergrond ter plaatse van de boringen 12/101 en 103 is sterk verontreinigd met vluchtige aromaten. Het freatisch grondwater ter plaatse van deze boringen is ook sterk verontreinigd met vluchtige aromaten. Daarnaast zijn in zowel de ondergrond als het grondwater zeer hoge gehalten aan vluchtige olie (fractie C5-C10) aangetoond.

Op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens blijkt dat ter plaatse sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink in de grond. De verspreiding van de verontreiniging zink onder de werkplaats/showroom is nog niet bekend. Daarnaast is er mogelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met vluchtige aromaten in de grond en grondwater. De aangetoonde sterke verontreiniging met vluchtige aromaten is in de richting van de Dorpstraat niet afgeperkt. De verontreiniging bevindt zich mogelijk ook in de tuin van de woning Dorpstraat 50.

Conclusie en advies Baarlosestraat 3

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Geadviseerd wordt om middels een nader bodemonderzoek te omvang van de verontreinigingen met zink en vluchtige aromaten vast te leggen. Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van

het garagebedrijf kan een inpandig onderzoek worden uitgevoerd naar de verspreiding van zink evenals een onderzoek voor het vastleggen van de milieuhygiënische eindsituatie van de garageactiviteiten.

Door Aeres Milieu is een aanvullend bodemonderzoek⁷ uitgevoerd. Daarbij is een inpandig verkennend bodemonderzoek bij het garagebedrijf uitgevoerd en een nader bodemonderzoek onder de klinkverharding en inpandig in het garagebedrijf.

Verkennd bodemonderzoek garage inpandig

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn buiten de aanwezige olietank in een lekbak geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bronnen voor bodemverontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk bijmengingen met baksteen, keramiek, ijzerresten, kooldeeltjes en metaal waargenomen. Vanwege een betonlaag van meer dan 50 centimeter ter plaatse van boringen 212 en 213 zijn deze gestaakt.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond geen verhogingen zijn aangetoond. De humeuze ondergrond is licht verhoogd met cadmium, koper, kwik, kobalt en PAK.

In het freatisch grondwater zijn geen verhogingen aangetoond.

Nader bodemonderzoek onder klinkverharding en garage inpandig

Uit de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de grond ter plaatse van het parkeerterrein en de bebouwing matig tot sterk verhoogd is met zink, lood en minerale olie. De aangetoonde verontreinigingen met zink, lood en minerale olie lopen grotendeels in elkaar over. De aangetoonde sterk verhoogde gehalten met zink (overschrijding interventiewaarde) hebben een duidelijke samenhang met de aangetroffen (antropogene) bijmengingen aan bodemvreemde materialen (baksteen en kooldeeltjes) in de humeuze ondergrond.

Op het buitenterrein ter plaatse van de voormalige afleverinstallatie voor brandstoffen zijn de ondergrond en het grondwater sterk verhoogd met vluchtige aromaten.

De omvang van de verontreinigingen is middels de uitgevoerde onderzoeken vastgesteld. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de mogelijk verspreiding van de grond- en grondwaterverontreiniging met vluchtige aromaten naar het kadastrale perceel sectie K, nummer 1042 niet in beeld is. Het betreffende perceel was niet toegankelijk voor onderzoek (geen medewerking van eigenaar/gebruiker). Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat voor de grond sprake is van geval van ernstige bodemverontreiniging. voor het grondwater is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

⁷ Aeres Milieu, verkennend- en nader bodemonderzoek Baarlosestraat 3, Maasbree, AM22179-2, d.d. 11 april 2023

Uit de standaard risicobeoordeling blijkt dat er voor het toekomstige gebruik van de locatie (functie wonen met tuin) sprake is van onaanvaardbare risico's voor de mens zijn en dat de locatie met spoed gesaneerd dient te worden.

Vervolgtraject en aanbevelingen

Voor de beoogde herontwikkeling van de locatie zijn sanerende maatregelen noodzakelijk. Voor het uitvoeren van een bodemsanering wordt geadviseerd een saneringsplan op te stellen. Het saneringsplan dient ter beoordeling en goedkeuring voorgelegd te worden aan het bevoegd Wet bodembescherming (provincie Limburg).

Het uitvoeren van grondroerende activiteiten (graven, ondergrondse sloop of andere grondbewerking) ter plaatse van een geval van ernstige bodemverontreiniging is niet toegestaan zonder instemming van de bevoegde overheid.

Verder dient bij grondafvoer buiten de bepaalde verontreinigingscontouren rekening gehouden te worden met lichte verhogingen waardoor vrijkomende grond niet zonder meer elders toegepast kan worden. Hiervoor is een lokale nota bodembeheer, het Besluit Bodemkwaliteit en het Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Baarlosestraat openbare ruimte

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt verwacht dat binnen de onderzoekslocatie sprake zal zijn van de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Als gevolg van de decennialange menselijke activiteiten en het gebruik als openbare weg is de bodem mogelijk verontreinigd met asbest, zware metalen, minerale olie, PAK en/of PCB.

Daarnaast blijkt uit voorgaande bodemonderzoeken dat op het terrein aan de Baarlosestraat drie bodemverontreinigingen met onder andere zink, vluchtige aromatische koolwaterstoffen (BTEX) en naptaleen aanwezig zijn als gevolg van de voormalige (bedrijfs)activiteiten. Het kan niet worden uitgesloten worden dat de betreffende bodemverontreinigingen zich uitstrekken tot op de onderhavige onderzoekslocatie.

Conclusie en advies Baarlosestraat

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is geconcludeerd dat bodemonderzoek noodzakelijk is in verband met de verwachte aanwezigheid van bodemverontreinigingen binnen de onderzoekslocatie. Voorgesteld wordt vervolgonderzoek conform de strategieën NEN5707 en 5740.

5.1.2 Geluid met betrekking tot wegverkeerslawaaai

In het kader van deze planologische procedure is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie van de nieuwe woningen.

Een nieuwe woning betreft een geluidsgevoelig object, wat inhoudt dat dient te worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woningen. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger (tenzij ontheffing is verleend door het college van burgemeester en wethouders).

In het kader van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.⁸

Het bouwplan met 18 nieuwe woningen is gelegen binnen de zone van de Baarlosestraat en de Dorpstraat.

Wegverkeerslawaaai

Het Laefplein kent straks een 30 km/h regime. Daarmee worden in het kader van de Wet geluidhinder geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelastingen. Uit de berekeningen blijkt dat vanwege wegverkeerslawaaai van de Dorpstraat en Baarlosestraat de gevelbelasting onder de 48 dB zal blijven. Vanuit wegverkeerslawaaai is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Parkeervoorzieningen

Uit het onderzoek blijkt dat de langtijdgemiddelde geluidbelastingen vanwege de verkeersbewegingen van de bewoners van de appartementen en bezoekers van de horecagelegenheid hoger zijn dan stap 2 van de VNG, doch wel voldoen aan de voorschriften van stap 3 van de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering. Om deze belasting te verlagen is gekeken naar overdrachtsmaatregelen in de vorm van een afscherming. Rondom de parkeerplaatsen zullen de bergingen van de woningen worden gerealiseerd. Met de komst van de bergingen zal de optredende belastingen op achtergelegen waarneempunten worden verlaagd.

Maximale geluidniveaus ten aanzien aan- en afrijdend verkeer zijn uitgesloten bij stap 3 van de VNG. De belastingen zijn wel getoetst aan de VNG waardoor er overschrijdingen van stap 2 zijn vastgesteld bij zowel de nieuwe appartementen als bij bestaande woningen. Er wordt wel voldaan aan stap 3 van de VNG gezien deze belastingen zijn uitgesloten van toetsing. Volgens het Activiteitenbesluit worden geen eisen gesteld aan de maximale geluidniveaus.

⁸ K+, akoestisch onderzoek Laefplein Maasbree, projectnummer: Rm220359aaA0.quro_05, d.d. 21 november 2023

5.1.3 Geluid met betrekking tot industrielawaai

Onderhavige ontwikkeling voorziet in 18 appartementen en in de realisatie van nieuwe commerciële ruimtes (in de vorm van horeca) en de uitbreiding van café De Pool. Om te bepalen of de bestaande horecagelegenheden geen hinder ondervinden van de nieuwe appartementen en de nieuwe commerciële voorzieningen geen negatief effect hebben op de bestaand woningen en nieuwe appartementen is een akoestisch onderzoek industrielawaai noodzakelijk.

Stemgeluid terras

Uit het onderzoek blijkt dat plaatselijk de geluidbelastingen hoger zijn dan de voorschriften van de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering. Het terras aan het Laefplein wordt een niet overdekt onverwarmd terras. In het kader van het Activiteitenbesluit worden onder deze voorwaarden geen eisen gesteld aan stemgeluid. Gezien uit de resultaten bleek dat het terras bij de nieuwbouw op enkele waarneempunten niet voldeed aan stap 3 van de VNG is een maatregel in de vorm van beperkte openingstijden gehanteerd. Op basis van de aangenomen uitgangspunten in combinatie met een openingstijd van 9 uur in de dagperiode en 1 uur in de avondperiode (tot 20:00 uur) er bij de onderzochte waarneempunten voldaan kan worden aan stap 3 van de VNG.

Knelpunten bedrijven

Voor de Vermaakerij is niet uit te sluiten dat de nieuwbouw het bedrijf kan beperken in de vergunde geluidruimte. Hier moet nader onderzoek naar worden gedaan.

Voor friture D'n Hab is een indicatief onderzoek uitgevoerd naar de afzuiging van de friture. Op basis van de resultaten blijkt dat de afzuiging maximaal 63 dB(A) mag uitstralen. Op basis van dit geluidvermogen kan worden gesteld dat de nieuwbouwwoningen de bedrijfsvoering van de friture niet beperkt. In de praktijk is het mogelijk om een dergelijk geluidniveau bij een afzuiging te behalen. Om dit niveau te bereiken kan het toepassen van dempende voorzieningen benodigd zijn.

In de plint worden commerciële bedrijven waaronder ook horeca mogelijk gemaakt. Indien in de horeca-inrichting elektronisch versterkte muziek van een zeker geluidniveau ten gehore wordt gebracht, kan het noodzakelijk zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen te treffen. Een zaalniveau van maximaal 85 dB(A) (popmuziekspectrum) is in de nacht oplosbaar zodat dit geen reden is om reeds bij de bestemmingsplanprocedure hier aandacht aan te geven. Bij een geluidniveau van 85 dB(A) dient men er rekening mee te houden dat de betreffende zaal moet worden uitgevoerd in een doos-in-doos constructie. Achtergrondmuziek bij een restaurant van circa 60-65 dB(A) zal hoogstwaarschijnlijk wel mogelijk zijn.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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 het beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid;

- a) Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d) Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aanneemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijnstof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

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

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingsweg
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van 18 appartementen en in totaal circa 271 m² (BVO) commerciële ruimte, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergronden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving bedraagt de concentratie PM₁₀ ter plaatse tussen de 14 en 16 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} tussen 8 en 10 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen 10 en 12 µg/m³. In

de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en is de jaar gemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse dus goed te noemen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen significant negatieve invloed op de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.5 Externe veiligheid

Beleidskader

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.

Er moet getoetst worden aan het aspect externe veiligheid wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Volgens artikel 1 van het Bevi worden nieuwe woningen aangemerkt als kwetsbare objecten. Verdere toetsing aan externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Inrichtingen

In de omgeving rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

De meest dichtbij gelegen inrichting betreft Vakantiepark BreeBronne met een propaantank. De propaantank ligt op ruim 1.500 meter ten noorden van de locatie. De plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van deze tank is 50 meter en reikt hiermee niet tot het plangebied. Gezien de grote tussenliggende afstand ligt de locatie niet binnen het invloedsgebied van deze inrichting.

Op circa 340 meter van het plangebied ligt aan de Provincialeweg 19 een LPG-tankstation en op circa 430 meter van het plangebied ligt bij Groenrijk Maasbree een opslagplaats voor consumentenvuurwerk. De plaatsgebonden risicocontouren (PR 10-6-contouren) van het LPG-tankstation en de opslagplaats voor consumentenvuurwerk reiken niet tot het plangebied. De invloedsgebieden van het LPG-tankstation en de opslagplaats voor consumentenvuurwerk strekken zich niet uit tot over het plangebied;

Voor het overige zijn er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor dit plan.

Risicovol transport over wegen

Op circa 260 meter van het plangebied de N275, waarover risicovol transport plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze weg bedraagt 0 meter en het groepsrisico is 0,3 – 1 maal de oriëntatiewaarde. Ter plaatse vindt vervoer plaats van brandbare en toxische vloeistoffen en brandbare gassen. De grootste afstand van het invloedsgebied bedraagt 880 meter (toxische vloeistoffen). Gezien het feit dat de ontwikkeling op meer dan 200 meter van deze weg is gelegen is een beperkte verantwoording voldoende. Hier wordt nader op in gegaan in deze paragraaf.

Risicovol transport over spoor- en vaarwegen

In de wijde omgeving rond het plangebied zijn geen spoor- of vaarwegen gelegen waarover risicovol transport plaatsvindt. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen belemmeringen.

Risicovol transport door buisleidingen

In de wijde omgeving rond het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor risicovol transport plaatsvindt. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen belemmeringen.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Aspect	Verantwoording
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	Voor wat betreft de N275 bestaan er met name risico's in verband met ongelukken met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Gezien de grote tussenliggende afstand tussen het besluitgebied en deze transportas zullen calamiteiten met brandbare vloeistoffen en brandbaar gas (BLEVE⁹) geen effecten hebben die tot het besluitgebied reiken. De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het besluitgebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het besluitgebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.
De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), biedt "schuilen" in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. Het besluitgebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.

⁹ BLEVE staat voor "boiling liquid expanding vapour explosion" (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie).

	Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.
--	---

Standaardadvies externe veiligheid bij toxische scenario's in Limburg Noord

De Veiligheidsregio Limburg-Noord heeft een standaardadvies opgesteld dat bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen gebruikt kan worden indien er alleen sprake is van een toxisch scenario.

Het standaardadvies is uniform toepasbaar op alle situaties die binnen de criteria van het standaardadvies toxisch liggen. Door het advies als basis te gebruiken bij de wettelijk verplichte verantwoording van het groepsrisico, is de weging van de zelfredzaamheid van de aanwezige personen bij de ontwikkeling geborgd. Het doel van de te nemen maatregelen is het bieden van voldoende bescherming aan mensen binnenshuis. Bij dit bestemmingsplan is alleen sprake van een toxisch scenario en daarmee valt het onder de criteria voor het toepassen van het standaardadvies. Onderstaand is het standaardadvies weergegeven en dit advies wordt onderschreven.

Het advies voor de initiatiefnemer is:

- Wanneer voor ventilatie een installatie nodig is, plaats dan op een makkelijk te bereiken plaats, een noodknop waarmee de installatie uitgezet kan worden zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop kan bijvoorbeeld in de meterkast of bij een brandmeldinstallatie worden geplaatst.

Het advies naar de gebruikers van de gebouwen is:

- Maak de gebruikers bewust van de risico's en het handelingsperspectief: binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten.
- Indien gebouwen geheel of gedeeltelijk zijn voorzien van natuurlijke ventilatie is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie uitgezet kan worden.
- Neem het toxisch scenario en handelwijze op in het bedrijfsnoodplan.

Het advies voor de gemeente is:

- Informeer de initiatiefnemer en de gebruikers van het plan over de risico's van de risicobron en het daarbij horende handelingsperspectief en borg dit in overeenkomsten, voorschriften etc. voor zover dit (juridisch) mogelijk is

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen ten aanzien van deze planontwikkeling.

5.1.6 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en

gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden van milieucategorie 1 tot en met 3.2 weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

Toetsing

In dit geval dient te worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De appartementen is geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De nieuwe commerciële ruimtes zijn daarentegen wel inrichtingen die gezoneerd dienen te worden. De appartementen betreffen wel milieugevoelige functies. Medewerking aan het planvoornemen is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de appartementen gegarandeerd is en de nieuwe appartementen bedrijven in de omgeving niet in hun activiteiten frustreert. Daarbij dient ook aangetoond te worden dat de nieuwe bedrijven geen negatief effect hebben op een goed woon- en leefklimaat.

Voor alle bedrijvigheid in de directe omgeving betreft het aspect 'geluid' de meest belemmerende factor. Zodoende is voor onderhavige ontwikkeling een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is in paragraaf 5.1.3 nader behandeld.

Voor het café geldt tevens een richtafstand van 10 meter voor het aspect 'gevaar'. De bestaande cafés en bars liggen op ruime afstand van de nieuwe woningen. Voor de nieuwe horecagelegenheden zal hiermee rekening worden gehouden aangezien er boven de horecagelegenheden appartementen worden gerealiseerd.

Conclusie

Op basis van het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen initiatief.

5.1.7 M.e.r.-plicht

Beoordeling directe m.e.r.-plicht

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van een zorgwonengebouw

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van 18 appartementen, de uitbreiding van café De Pool en 271 m² (BVO) commerciële ruimte op de begane grond. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten, een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.4 ‘Ecologie’ blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie

De omvang van de ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er dient wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

M.e.r.-beoordeling

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden

gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.050 m ² . Het project richt zich op de realisatie van 18 appartementen, de uitbreiding van café De Pool en toevoeging van 271 m ² (BVO) commerciële ruimte op de begane grond.
Cumulatie met andere projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	Tijdens de <u>aanlegfase</u> is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. <u>Luchtkwaliteit</u> (zie ook paragraaf 5.1.4): Met voorliggend plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Geluid</u> (zie ook paragraaf 5.1.2 en 5.1.3): Onderhavige ontwikkeling is gelegen aan de Dorpstraat en de Baarlosestraat. Deze wegen betreffen een 30km/u en 50km/u weg. Binnen een afstand van 200 meter zijn geen wegen gelegen met een hogere maximumsnelheid. Daarnaast is onderhavig planvoornemen niet gelegen in de nabijheid van spoorwegen of een industrieterrein. Derhalve is het noodzakelijk om een akoestisch onderzoek 'wegverkeerslawaaï' uit te voeren. De uitkomsten zijn in paragraaf 5.1.2 benoemd. De ontwikkeling voorziet tevens in de realisatie van commerciële ruimtes en vindt plaats in de nabijheid van horecagelegenheden. Een akoestisch onderzoek 'industrielawaai' is eveneens noodzakelijk. De uitkomsten zijn in paragraaf 5.1.3 benoemd. <u>Geur</u>: In de wijde omgeving zijn geen agrarische bedrijven gelegen. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is gelegen ten noorden van de kern Maasbree op een afstand van ruim 900 meter. Derhalve is dit aspect verder niet opgenomen in het bestemmingsplan. <u>Verkeersaantrekkende werking</u> (zie ook paragraaf 5.5): Het project leidt tot een toename van maximaal (worstcase-scenario) 192 mvt/etmaal. Hierbij is uitgegaan van de zwaarste norm uit de CROW. Negatieve gevolgen voor de omgeving zijn niet voorzien. De omliggende wegen kunnen deze toename goed verwerken.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van commerciële ruimtes (horeca), uitbreiding van een horecagelegenheid en de realisatie van 18 appartementen.
Plaats van het object	

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Aan de Baarlosestraat bestaat de planlocatie momenteel uit een autogarage en een bakkerijwinkel. Aan de Dorpstraat is momenteel al het bestaande café De Pool gelegen. Deze wordt uitgebreid op de aangrenzende parkeerplaats. Rondom zijn reguliere woningen en horecagelegenheden gelegen.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: - gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Wat betreft stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de omgeving is middels een AERIUS-berekening aangetoond dat er geen sprake is van effecten groter dan 0,00 mol/ha/j. Zie ook paragraaf 5.4 'Ecologie'. Nee.
gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.
landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	<u>Cultuurhistorie</u> (zie ook paragraaf 5.2.2): Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn ter plaatse van het plangebied geen monumentale of andere cultuurhistorische waardevolle bouwwerken gelegen. De huidige bebouwing is ook niet aangemerkt als Rijks- of gemeentelijk monument. De Dorpstraat en Baarlosestraat zijn ter hoogte van het plangebied aangewezen als 'andere weg ouder dan 1806'. Deze wegen worden wel opgewaardeerd, maar de waarden worden in stand gehouden. De voorliggende ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op cultuurhistorische waarden of landschappen in het plangebied en de directe omgeving. <u>Archeologie</u> (zie ook paragraaf 5.2.1): Binnen het plangebied ligt op basis van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas de aanduiding "Waarde – Archeologie 3". Deze categorie omvat gebieden met overige AMK-terreinen en his-

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	torische bewoningskernen. Daarbij geldt er een onderzoeksplicht bij bodemverstoringen groter dan 100m ² . Zodoende is een archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht en uitgevoerd

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermde natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 5.3 'Ecologie'.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 5.3 'Ecologie'.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie paragraaf 5.6 'Waterparagraaf'.
Beschermde monument	Er zijn binnen het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig.
Belvédère-gebied	Nee.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	N.v.t.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van permanente nieuwbouw, waarbij de effecten blijvend zijn. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.1.8 Bezonnig

Achtergrond en systematiek bezonnig perceel

Om te bepalen of er significante verandering van schaduw op een perceel optreedt als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling elders, is het van belang de verandering te kwantificeren. Om te bepalen wat een acceptabele bezonnig is op een woonperceel (verder: perceel) is het van belang om te weten hoe een perceel gebruikt wordt om vervolgens richtlijnen te definiëren welk gedeelte van het perceel een bepaalde hoeveelheid zon dient te ontvangen.

Bepaling en definiëring zones

Zone vóór de voorgevel van de woning. Dit is aangeduid als de voortuin. De voortuin heeft over het algemeen een sierfunctie en zorgt daarmee voor privacy door het verhogen van de afstand tussen het openbaar gebied (weg of trottoir) en de voorgevel van de woning (met daarin raamopeningen). Over het algemeen kan gesteld worden dat het verblijven in de voortuin niet gebruikelijk is. Zone aan weerszijden van de woning. Deze zone ligt tussen de voor- en de achtergevel aan weerszijden van de woning. Deze zone wordt regelmatig gebruikt voor het realiseren van aan- of uitbouwen of het parkeren van een auto. Op deze delen van het perceel is verblijf niet gebruikelijk. Zone achter de achtergevel van de woning. Dit is de meest waarschijnlijke zone waar bewoners van de woning hun privé buitenruimte zullen willen realiseren. In deze zone worden veelal terrassen en (sier)tuinen aangelegd. Daarbij wordt nog onderscheid gemaakt in het voorste deel van de tuin (gedeelte het dichtst gelegen bij de achtergevel) en het achterste gedeelte (het gedeelte het dichtst gelegen bij de achtergrens van het perceel). De zone het dichtst bij de achtergevel wordt in de basis het meest gebruikt om te verblijven in de tuin

Door BRO is een bezonningsstudie¹⁰ uitgevoerd. Een bezonningsstudie richt zich in de eerste plaats op het inzichtelijk maken van de bezonningsituatie in de te onderzoeken planologische situaties. Immers, de aanwezige ruimte binnen een planologische regeling bepaalt wat men wel of niet mag bouwen en welke invloed deze bouwruimte heeft op de aanwezige bezonningsituatie.

Deze studie omvat een studie naar de mogelijke schaduwwerking van een planologische wijziging van het laefplein te Maasbree. Het omvat een studie naar een drietal gevelpunten, een daktuin en acht achtertuinten. Er kan worden geconcludeerd dat overal de nieuwe planologische situatie (bouwplan) enkele positieve en negatieve effecten veroorzaakt. Meerdere percelen zullen een toename in bezonnig ervaren wanneer de huidige en toekomstige situatie vergeleken worden. Verder zijn de meeste ne-

¹⁰ BRO, *Bezonningsstudie – Laefplein, Gemeente Peel en Maas*, projectnummer: P05446, d.d. juni 2023.

gatieve gevolgen dermate klein zijn dat er geen sprake is van een onredelijke afbreuk voor het woon-genot van de bewoners van de onderzochte woning en buitenruimte. Enkel de gevolgen voor Dorpstraat 50a dermate groot dat de bezonning niet langer aan de gestelde norm van gemiddeld 20% bezonning van de daktuin en 2 uur bezonning van de achtergevel voldoet. Deze achteruitgang is dermate groot dat dit een aandachtspunt is bij de planontwikkeling. Hierbij moet wel worden vermeld dat de huidige situatie geen maximale bouwhoogte vermeld. Er is daarom conservatief gekozen voor 9 meter, echter zou een hoger bouwwerk binnen de huidige regels toegelaten zijn wat de bezonning in de huidige situatie zou verslechteren. Wanneer de resultaten worden bekeken kunnen de volgende beknopte conclusies voor ieder adres worden gesteld:

Dorpstraat 50

Ervaart een afname van bezonning van 7,3% van de achtertuintuin, maar blijft aan de norm voldoen met 58,5% bezonning in de nieuwe situatie. Ervaart een afname in de bezonning van de gevel van 1:45 uur voor de begane grond en 1:22 voor de eerste verdieping, maar blijft aan de norm voldoen met ruim drie uur bezonning in de nieuwe situatie.

Dorpstraat 50a

Ervaart een afname van bezonning van 20,5% van de daktuin, en voldoet daardoor met 18,3% niet langer aan de gestelde norm van 20%. Ervaart een afname in de bezonning van de gevel van 1:34, en voldoet daardoor met ongeveer 1 uur niet langer aan de gestelde norm van 2 uur. Dit is een aandachtspunt bij de planontwikkeling.

Dorpstraat 52

Ervaart een toename van bezonning van 29,8% van de achtertuintuin wanneer de huidige en toekomstige situatie worden vergeleken.

Sint Aldegundisstraat 2

Ervaart geen verandering van bezonning van de achtertuintuin wanneer de huidige en toekomstige situatie worden vergeleken.

Sint Aldegundisstraat 4

Ervaart een toename van bezonning van 10,6% van de achtertuintuin wanneer de huidige en toekomstige situatie worden vergeleken.

Sint Aldegundisstraat 6

Ervaart een toename van bezonning van 6,5% van de achtertuintuin wanneer de huidige en toekomstige situatie worden vergeleken.

Sint Aldegundisstraat 8

Ervaart een toename van bezonning van 9% van de achtertuintuin wanneer de huidige en toekomstige situatie worden vergeleken.

Op de Raam 1

Ervaart geen verandering van bezonning van de achtertuin wanneer de huidige en toekomstige situatie worden vergeleken.

Op de Raam 3

Ervaart een afname van bezonning van 0,3% van de achtertuin, maar blijft aan de norm voldoen met 42,8% bezonning in de nieuwe situatie.

Conclusie

Vanuit het aspect 'bezonning' bestaan er, afgezien van de bezonningsafname ter plaatse van de Dorpstraat 50a, geen belemmeringen voor het onderhavige planvoornemen. De bezonningssituatie ter plaatse van de Dorpstraat 50a blijft daarmee een aandachtspunt en er zal samen met de bewoners worden gezocht naar een passende oplossing. Dit kan eventueel worden opgenomen in een plan-schade overeenkomst.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Algemeen

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken.

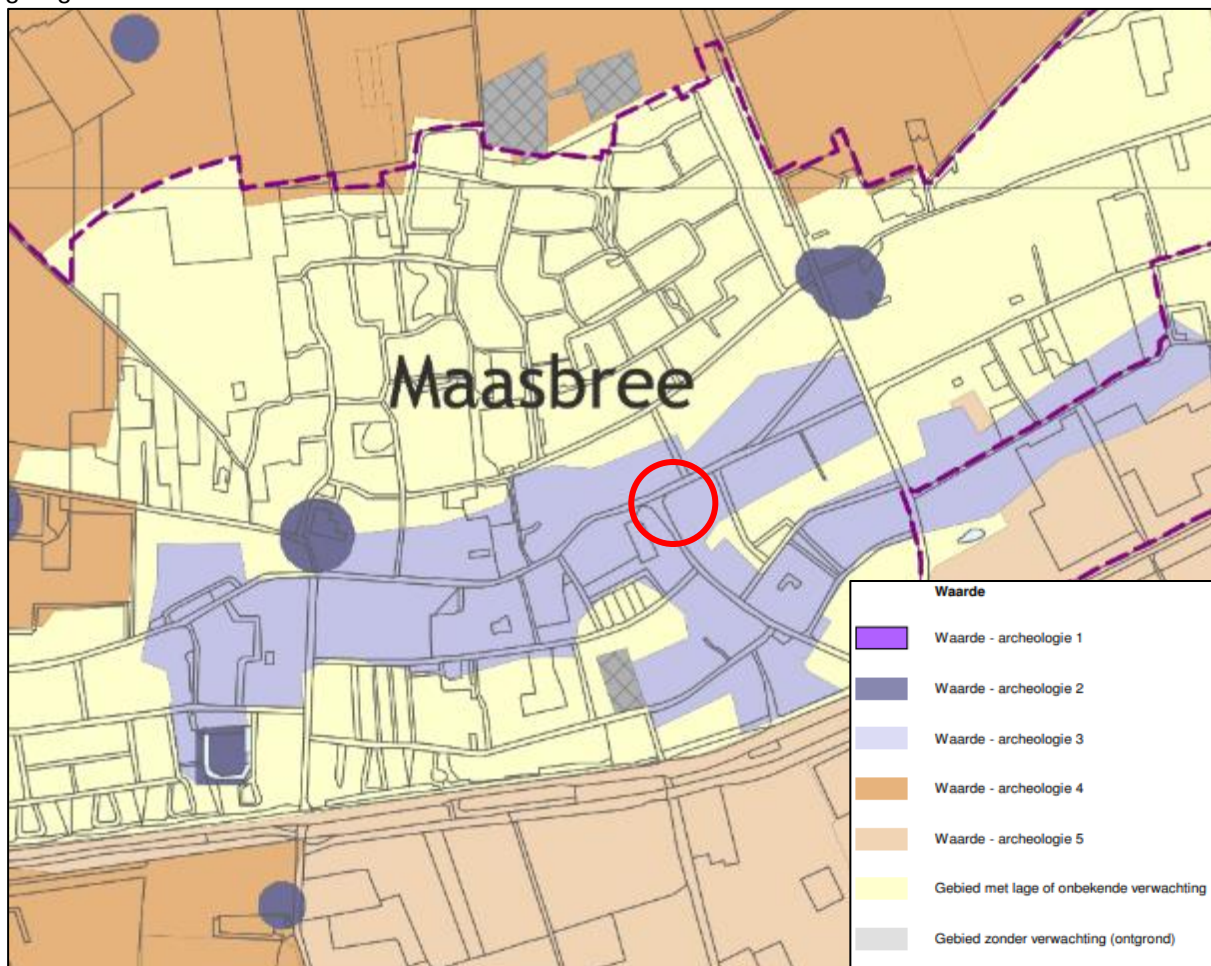
In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt: de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard; er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Archeologische beleidskaart

Binnen het plangebied ligt op basis van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas de aanduiding “Waarde – Archeologie 3”. Deze categorie omvat gebieden met overige AMK-terreinen en historische bewoningskernen. Daarbij geldt er een onderzoeksplicht bij bodemverstoringen groter dan 100m².



Uitsnede Archeologische beleidskaart met ligging locatie (rood omlijnd)

Toetsing

Gezien de ligging van het plangebied in een gebied met “Waarde – Archeologie 3” met een onderzoeksplicht vanaf 100 m², is een onderzoek noodzakelijk geacht. De grens wordt overschreden en zodoende is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Op basis van het verkennend veldonderzoek¹¹ middels boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw binnen het plangebied bestaat uit een AC-bodemprofiel. De bodem binnen het zuidelijk deelgebied is tot circa 80 centimeter in de C-horizont verstoord. Een dergelijke verstoring is van dermate

¹¹ Aeres Milieu B.V. Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek Dorpstraat-Baarlosestraat (ong.) te Maasbree, projectnummer: AM22179 versie 3, d.d. 31 mei 2023

grootte, dat de kans op intacte archeologische resten en ondiepe sporen uit de periode laat-paleolithicum – neolithicum laag wordt geacht. Op basis hiervan wordt voor het zuidelijk deelgebied de verwachting voor het neolithicum bijgesteld van hoog naar laag.

Echter, gezien de ligging in de historische kern van Maasbree kan in het zuidelijk deelgebied niet uitgesloten worden dat er historische bebouwing aanwezig was, al dan niet bestaande uit bijgebouwen (schuur, stal) van de omringende bebouwing. In het noordelijk deelgebied kunnen, op basis van de historische kaarten, resten van historische bebouwing aanwezig zijn. Op basis hiervan blijft de hoge verwachting voor de periode nieuwe tijd gehandhaafd. Een veldonderzoek middels boringen is geen geschikte methode voor het opsporen van dieper in gegraven heterogeen verdeelde sporen, zoals muren en funderingsresten.

Om deze redenen wordt voor beide deelgebieden een vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Peel en Maas).

De resultaten van dit onderzoek dienen getoetst te worden door de bevoegde overheid (gemeente Peel en Maas), die op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen. Wij willen de opdrachtgever erop wijzen dat dit selectieadvies nog niet betekent dat al bodemverstorende of voorbereidende activiteiten ondernomen kunnen worden.

Conclusie

Ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan wordt een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten van dit proefsleuvenonderzoek kan het College van burgemeester en wethouders besluiten:

1. Het plangebied vrij te geven omdat hier geen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen zijn gevonden;
2. Aangetroffen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen te laten opgraven (behoud ex situ);
3. Maatregelen te treffen ten behoeve van het duurzaam behouden in de bodem (in situ) van de aangetroffen behoudenswaardige vindplaatsen.

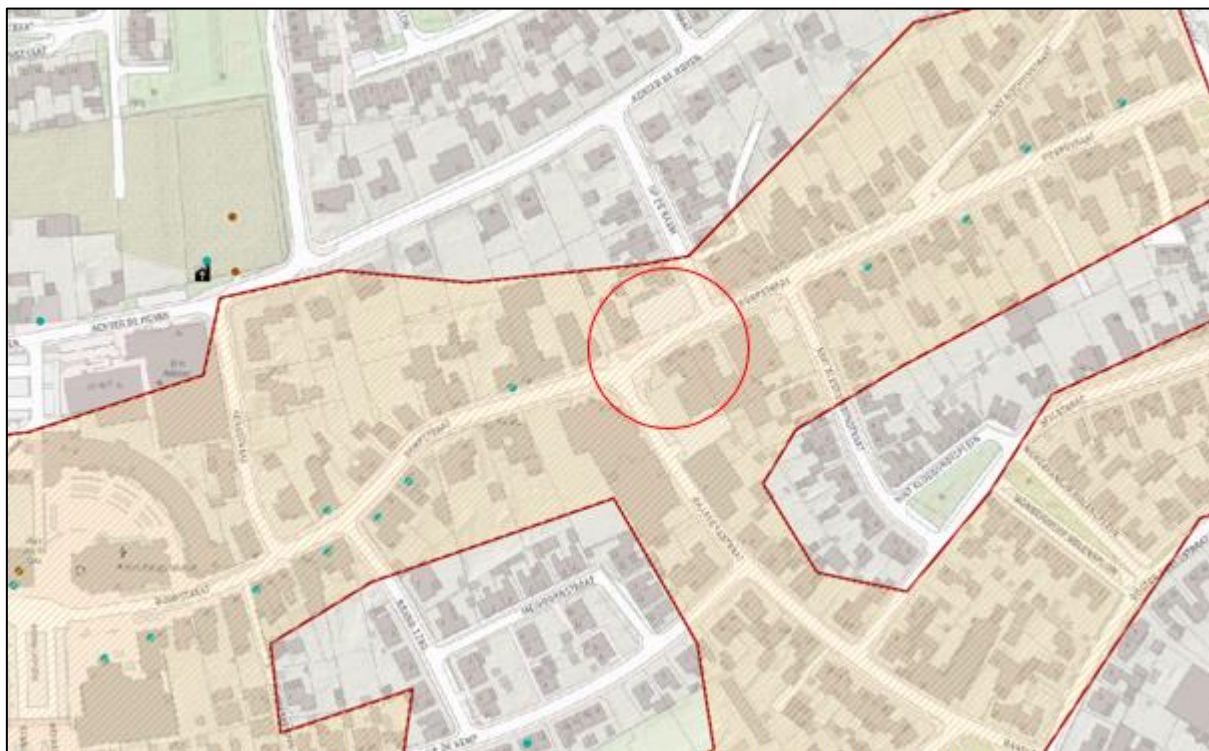
Het College kan op basis van artikel 7.5 (Wijzigingsbevoegdheid) de dubbelbestemming waarde – archeologie laten verwijderen in het geval van scenario's 1 en 2, of wijzigen in het geval scenario 3.

PM. Aanvullen na ontvangst rapportage proefsleuvenonderzoek.

5.2.2 Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart (zie navolgende afbeelding) van de provincie Limburg zijn ter plaatse van het plangebied geen monumentale of andere cultuurhistorische waardevolle bouwwerken gelegen. De bestaande bebouwing is ook niet aangemerkt als monument.

De Dorpstraat en de Baarlosestraat zijn ter hoogte van het plangebied aangewezen als een 'andere weg ouder dan 1806'. De wegen worden wel aangepast en opgewaardeerd, maar de cultuurhistorische waarden zullen niet verloren gaan. Vanuit de aanwezige cultuurhistorische waarden zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit initiatief.



Uitsnede Archeologische beleidskaart met ligging locatie (rood omlijnd)

Conclusie

In het plangebied bestaan er voor de voorziene ontwikkeling geen belemmeringen in relatie tot cultuurhistorie.

5.3 Ecologie

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de 'Wet natuurbescherming' (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, Vogelschutzgebiet 'Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg', 'Deurnsche Peel & Mariapeel' en 'Maasduinen', bevinden zich respectievelijk op circa 8,5 kilometer ten oosten, circa 8,8 kilometer ten noordwesten en circa 11,8 kilometer ten noordwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van woningen en commerciële ruimtes betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage¹².

Uit het onderzoek en de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk ligt ongeveer 620 meter ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling zijn bomen aanwezig. Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde. Het aspect beschermde houtopstanden vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat momenteel uit een leegstaande woning met daaromheen aangelegde tuinen. Door BRO is een Quickscan Flora en Fauna¹³ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport in de bijlagen. Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits

¹² BRO, AERIUS-notitie Laefplein, Maasbree, d.d. 8 november 2023

¹³ BRO, Quickscan Flora en Fauna Laefplein te Maasbree, d.d. 28 februari 2023

voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de sloop van Baarlosestraat 7 zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven;
- Indien er werkzaamheden plaatsvinden aan het dak van de huidige bebouwing aan de Baarlosestraat 3, zal vervolgonderzoek moeten uitwijzen of er een nestlocatie van huismus aanwezig voordat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Indien de huidige bebouwing behouden blijft in huidige staat, gaan geen nest-locaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren.
- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Aanbevelingen

Omdat de sloop van de bebouwing niet kan uitsluiten dat er negatieve gevolgen zijn voor beschermde soorten is soortgericht onderzoek noodzakelijk geacht. Het soortgerichte onderzoek betreft het onderzoek naar de vleermuis en de huismus.

Vervolgonderzoek

Middels een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan), uitgevoerd door BRO, is vastgesteld dat de bebouwing binnen het plangebied geschikte nestplaatsen kan bevatten voor huismus. Naar aanleiding hiervan is protocollair huismusonderzoek¹⁴ uitgevoerd in het seizoen van 2023, om nesten van huismus vast te stellen dan wel met voldoende zekerheid uit te sluiten. Onderstaand zijn de resultaten uit het onderzoek weergegeven. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen.

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen nestlocaties van huismus en/of rust- of verblijfplaatsen van een vleermuissoort aangetroffen. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot huismus of een vleermuissoort is uitgesloten. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen, noch zijn er enige vervolgstappen noodzakelijk met betrekking tot deze soort.

Wel dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen of na een broedvogelcontrole te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;

¹⁴ BRO, Vervolgonderzoek huismus Laefplein te Maasbree, d.d. 14 november 2023

- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

Conclusie

Op basis van het vervolgonderzoek kan geconcludeerd worden dat er in de directe omgeving van het plangebied geen nestlocaties van huismus en/of verblijfsplaatsen van vleermuissoorten zijn aangetroffen. De uitgevoerde onderzoeken worden vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/goudgroene zone) niet noodzakelijk geacht. Er is verder geen sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een verguningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Vanuit het aspect ecologie bestaan er kortom geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

5.4 Leidingen en infrastructuur

In het plangebied zijn geen planologisch te beschermen leidingen aanwezig en worden geen nieuwe ontwikkelingen van kabels of leidingen met een beschermingszone mogelijk gemaakt. In het openbare gebied liggen wel de reguliere leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen. Deze zullen ten behoeve van de herinrichting van het plangebied verlegd gaan worden.

5.5 Verkeer en parkeren

5.5.1 Verkeer

Het plangebied is bereikbaar via de Dorpstraat en Baarlosestraat. In de toekomstige situatie wordt de Baarlosestraat heringericht ten behoeve van het langzaam verkeer en wordt het afgesloten voor gemotoriseerd verkeer (met uitzondering van bestemmingsverkeer).

Als gevolg van de ontwikkeling zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. De verwachte verkeersgeneratie is berekend met behulp van de CROW-publicatie 318 'Toekomstbestendig parkeren'.

De totale ontwikkeling voorziet in de realisatie van 18 appartementen, de uitbreiding van café De Pool (129 m² uitbreiding, 283 m² totaal) en drie commerciële ruimtes (271 m² BVO). De 18 appartementen zijn onderverdeeld in; 12 appartementen (huur, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)), 6 appartementen (koop, midden, duur). Het plangebied ligt in het omgevingstype rest bebouwde kom in de gemeente Peel en Maas (weinig stedelijke gemeente).

Appartementen

De appartementen in de voorgenomen ontwikkeling zorgen zodoende voor een maximale verkeers-aantrekkende werking van $(12 \times 4,5) + (6 \times 6,4) = 54 + 38,4 = 92,4 = 93$ verkeersbewegingen per etmaal.

Commerciële functies

Voor de commerciële ruimtes (horecagelegenheden) zijn in de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren" geen kencijfersopgenomen met betrekking tot de verkeersgeneratie. Echter kan de verkeersgeneratie van de horecagelegenheid mogelijkwerwijs bepaald worden op basis van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen (conform de CROW-publicatie 381). De verwachting is dat één parkeerplaats door twee verschillende gasten per dag benut wordt. De totale verkeersgeneratie per werkdag is daarmee: 2×2 ritten $\times$ aantal parkeerplaatsen = aantal motorvoertuigbewegingen per openingsdag. Per openingsdag zullen de bezoekers / gasten zorgen voor een verkeersgeneratie van 86 mvt / etmaal ($2 \times 2 \times 6 = 24$ per 100 m² bvo). Maximaal bedraagt het bvo van nieuwe horecagedeelten binnen het gehele plan 311 m² (uitbreiding café De Pool inclusief 2 nieuwe gelegenheden). Dit komt neer op 77 mvt/etmaal ($24 \times 3,11 = 74,64$) op een gemiddelde weekdag. In totaal zorgt de nieuwe situatie (horeca inclusief appartementen) voor $93 + 75 = 168$ mvt/etmaal. Per week vinden er per horecagelegenheid 2 leveringen met een vrachtauto van etenswaren plaats en 1 levering van drank.

Afsluiting Baarlosestraat

Naar het verkeerseffect van het afsluiten van de Baarlosestraat ter plaatse van het Laefplein is onderzoek gedaan¹⁵. Uit de analyse van de worstcase situatie waarbij al het verkeer door afsluiting van de Baarlosestraat zich verplaatst naar één route op de interne wegenstructuur blijkt dat de toekomstige verkeersintensiteiten acceptabel zullen blijven voor een erftoegangsweg. Bovendien zullen de toekomstige verkeersintensiteiten op de onderzochte straten in de praktijk zeer waarschijnlijk lager uitvallen. Vanwege de horecafuncties aan de Dorpstraat is het aannemelijk dat een deel van de bezoekers per auto van buiten Maasbree komt. Na afsluiting van de Baarlosestraat zijn de routes via de hoofdwegenstructuur voor deze bezoekers aantrekkelijker (korter en sneller). Daarnaast is het niet voor de hand liggend dat als al het verkeer zich naar de interne wegenstructuur zou verplaatsten, al dit verkeer zich ook verplaatst naar één route.

Uit bovenstaande wordt de conclusie getrokken dat de afsluiting van de Baarlosestraat voor gemotoriseerd verkeer verkeerskundig niet tot knelpunten zal leiden op de interne wegenstructuur.

5.5.2 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van de ontwikkeling van het Laefplein is gebruik gemaakt van onderstaande parkeernormen en aanwezigheidspercentages uit de Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018.

¹⁵ SVA Stiphout Verkeersadvies, Verkeersanalyse afsluiten Baarlosestraat (Laefplein Maasbree), 10 mei 2023

Parkeernormen

	parkeernorm	eenheid
Appartementen (bewoners)	1,3	per appartement
Appartementen (bezoekers)	0,3	per appartement
Horeca	6	per 100 m ² bvo
Detailhandel	3,3	per 100 m ² bvo

Aanwezigheidspercentages

	werkdag			koop	nacht	zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	avond		middag	avond	middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Horeca	10%	25%	75%	75%	0%	75%	100%	75%
Detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%

Hieronder is met behulp van de parkeernormen en de aanwezigheidspercentages de parkeerbehoefte van de ontwikkeling van het Laefplein in beeld gebracht.

Parkeerbehoefte ontwikkeling Laefplein

				werkdag			koop		zaterdag		zondag		
				parkeernorm	normatief	ochtend	middag	avond	avond	nacht	middag	avond	middag
19	appartementen			1,3	24,7	12,4	12,4	22,2	19,8	24,7	14,8	19,8	17,3
19	bezoekers			0,3	5,7	0,6	1,1	4,6	4,0	0,0	3,4	5,7	4,0
465	horeca			6	27,9	2,8	7,0	20,9	20,9	0,0	20,9	27,9	20,9
89	detailhandel			3,3	2,9	0,9	1,8	0,3	2,2	0,0	2,9	0,0	0,0
				totaal	61,2	16,6	22,2	48,0	46,9	24,7	42,1	53,4	42,2
				afgerond	61	17	22	48	47	25	42	53	42

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de maatgevende parkeerbehoefte van het plan optreedt op zaterdag-avond. De parkeerbehoefte bedraagt dan 53 parkeerplaatsen.

Invulling parkeerbehoefte

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in 42 parkeerplaatsen op eigen terrein. Uitgaande van de maatgevende parkeerbehoefte van 53 parkeerplaatsen op zaterdagavond betekent dit dat nog 11 parkeerplaatsen in de openbare ruimte ingevuld worden. Daarnaast verdwijnen door de voorgenomen ontwikkeling 10 openbare parkeerplaatsen in de Baarlosestraat. Om de gevolgen van de extra parkeerbehoefte én het verlies van 10 openbare parkeerplaatsen in beeld te brengen is de restcapaciteit in de huidige- en toekomstige situatie in de omgeving van de planlocatie in beeld gebracht.

Huidige- en toekomstige parkeercapaciteit

De bestaande parkeercapaciteit in de omgeving van het plangebied is bepaald aan de hand van twee parkeeronderzoeken¹⁶ die SVA Stiphout Verkeersadvies heeft uitgevoerd in maart en september 2023.

In het onderzoeksgebied zijn 77 openbare parkeerplaatsen aanwezig en 2 parkeergelegenheden voor het opladen van elektrische auto's. De oplaadplaatsen kunnen maar door een beperkte doelgroep gebruikt worden, deze parkeerplaatsen zijn daarom niet meegerekend als parkeercapaciteit en ook is het gebruik ervan buiten beschouwing gelaten. Bij het parkeeronderzoek uit maart 2023 werd gerekend met een openbare parkeercapaciteit van 69 parkeerplaatsen. Door het toevoegen van Achter de Hoven (+8 parkeerplaatsen) is de parkeercapaciteit bij dit parkeeronderzoek hoger.

Op eigen terrein zijn 68 parkeerplaatsen aanwezig. Doordat café De Pool het parkeerterrein deels had ingericht als terras waren daar 9 parkeerplaatsen minder beschikbaar ten opzichte van het parkeeronderzoek uit maart 2023. Toen waren 77 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar.

Conclusie

In het onderzoeksgebied is op zaterdag 9 september om 20:00 uur de hoogste parkeerdruk waargenomen. De parkeerdruk bedroeg toen 61% en de restcapaciteit was 18 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is op zaterdag 2 september om 20:00 uur de hoogste parkeerdruk waargenomen. De parkeerdruk bedroeg toen 56% en de restcapaciteit was 20 parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie zal de parkeerdruk niet hoger worden dan 85% en blijft deze daarmee acceptabel.

5.6 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundige 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

Het Nationaal Water programma 2022-2027 heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021. Met dit Nationaal Water Programma zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Het Rijk streeft naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

¹⁶ SVA Stiphout Verkeersadvies, Parkeeronderzoek Dorpstraat – Baarlosestraat Maasbree, 16 november 2023

De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2027 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een water robuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap Limburg, het POVI, het Nationaal Water Programma, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

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 waterkwaliteit, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Grondwater en waterkwaliteit

Het plangebied ligt niet binnen waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone. Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de aanleg van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast wordt in de toekomstige situatie ook niet voorzien in nieuw oppervlaktewater binnen het plangebied. Uit zowel de POVI 2021-kaarten als de Omgevingsverordening Limburg 2021 blijken geen belemmeringen voor het plangebied.

Afvalwater

Binnen het plangebied zal voorzien worden in een gescheiden rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van afval- en hemelwater. Het (huishoudelijk) afvalwater wordt aangesloten op de riolering. Ten behoeve van de aanvraag om een omgevingsvergunning zal een en ander nader worden uitgewerkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de beleidsuitgangspunten van de gemeente. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren en in stand houden van een controlevoorziening.

Hemelwater

Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Het hemelwater zal geïnfiltreerd worden op eigen terrein middels betonnen zinkputten.

Conform de richtlijnen van het Waterschap Limburg dienen toekomstige hemelwatervoorzieningen in Noord- en Midden-Limburg gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm per vierkante meter verhard oppervlak met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur. De gemeente Peel en Maas hanteert een bergingsnorm van 50mm/m² op eigen terrein, de overige 50mm/m² wordt extra in de openbare ruimte meegenomen. Voor het totale plangebied wordt er dus gemiddeld 100mm/m² hemelwaterberging gerealiseerd.

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal de hoeveelheid verhard oppervlak en de oppervlakte van het dak exact worden berekend en op basis daarvan wordt de omvang van de infiltratievoorziening berekend.

Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.050 m². Hiervan wordt circa 975 m² ingericht als openbaar gebied. Op de overige 2.075 m² wordt het beoogde plan gerealiseerd. De beoogde berging voor het totale plangebied bedraagt 305 m³. De bergingsopgave op eigen terrein bedraagt 208 m³, waarvan 104 m³ op eigen terrein. In het openbaar gebied dient een berging van 201 m³ gerealiseerd te worden om het plangebied waterneutraal te krijgen. Om te bepalen of de grond geschikt is voor de beoogde retentievoorziening is een geohydrologisch onderzoek¹⁷ uitgevoerd. Uit het onderzoek is het volgende gebleken:

De bodemopbouw van het plangebied bestaat uit een zandlaag van zwak siltige humeuze laag van minstens 0,5 meter dikte. Onder de betonklinkerbestrating is hierop een ophoogpakket van grindhoudend, matig fijn zand aangebracht. Onder de humeuze bodemlaag gaat de bodem over in een matig tot zeer fijn, zwak tot matig siltige, oranjebeige zandlaag welke tot ca. 5 m-mv aanwezig is. In deze zeer fijne zandlaag wil men de geplande zinkputten aanleggen. In de diepere ondergrond werden geen afsluitende (leem)lagen aangetroffen die mogelijks hinderend kunnen zijn voor infiltratie.

Uit de uitgevoerde infiltratiemetingen blijkt dat de leegloop van een voorziening ter plaatse voornamelijk in horizontale richting zal plaatsvinden. Zonder de uitschieter bij meetpunt A kan gerekend worden met een kh-waarde van 1,4 meter per dag (inclusief een veiligheidsfactor van 2). Ter plaatse van de slecht tot matig doorlatende bodem bij meetpunt C is het aan te raden om rondom de zinkput een groter goed doorlatende zand- of grindpakket in een waterdoorlatend geotextiel aan te brengen om de connectie met de omliggende bodem te vergroten en zo de leegloop van de voorziening te bevorderen.

¹⁷ Aeres Milieu, Infiltratie onderzoek Baarlosestraat 3-7, Maasbree, AM22179-2, 23 maart 2023

Gezien de beperkte verticale doorlatendheid van de bodem bij de drie meetlocaties is het geadviseerd om minimaal de benodigde berging voor een neerslagbui in te passen en op de voorziening een bovengrondse noodoverloop aan te leggen naar het gemeentelijk stelsel of openbaar gebied gezien de afwezigheid van nabijgelegen oppervlaktewater. Hierdoor wordt het risico op wateroverlast bij hevige opeenvolgende buineerslagen voorkomen. Door de lokale hemelwaterverwerking in de bodem wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld.

Gezien de aangetroffen grondwaterstand op ca. 2,5 m-mv kan een ondergrondse infiltratievoorziening aangelegd worden. De keuze voor een voorziening is afhankelijk van de eigen voorkeur, het toekomstig planvoornemen (gewenste terreinvulling en type verharding) en hiermee samenhangend de benodigde bergingscapaciteit. Een nadere uitwerking van een HWA-stelsel dient opgemaakt te worden door de architect of constructeur van de voorziening.

Conclusie

Bij de realisering en ingebruikname van het pand wordt rekening gehouden met de waterbelangen van het Waterschap en Rijkswaterstaat.

6. PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels en de voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op de GBKN, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden aangetekend dat de GBKN geen juridische status heeft.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is aangesloten bij het SVBP 2012 en het bestemmingsplan 'Kern Maasbree'.

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.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder onder andere zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

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

Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven.

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

Bij een bestemming kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen ten behoeve van de in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen.

Het bevoegd gezag kan bepalen om onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen en afwijken van de bouwregels.

In de specifieke gebruiksregels wordt o.a. geregeld welke functies als zijnde verboden gebruik aanmerkt.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels onder bepaalde voorwaarden.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

'Gemengd'

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere detailhandel, horeca van categorie 1 en 2 en horeca van categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding. Daarnaast zijn de gronden tevens bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, nutvoorzieningen en wonen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn tevens op de verbeelding opgenomen.

'Waarde – Archeologie 3'

Deze gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond te verwachten archeologische waarden. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend moet archeologisch onderzoek worden gedaan. Onderzoek is niet nodig bij bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² of tot een diepte van 40 cm.

Voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Ook hier moet eerst archeologisch onderzoek worden gedaan, en geldt een minimale oppervlakte van 100 m² en een minimale diepte van 40 cm. Aan omgevingsvergunningen kunnen voorschriften worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden. Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming verwijderen.

Algemene regels

In 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, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de algemene bouwregels is een algemene beschermingsregel opgenomen ten behoeve van bouwwerken. Daarnaast zijn regels opgenomen met betrekking tot het overschrijden van de bouwgrens en ondergronds bouwen.

In de algemene gebruiksregels is het strijdig gebruik opgenomen en zijn regels opgenomen met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting voor de supermarkt. De algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de overige regels zijn de parkeernormen opgenomen.

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht 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 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.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

De voorgenomen ontwikkeling, is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1, onder c, Bro. Het kostenverhaal voor wordt geregeld middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. In deze overeenkomst is tevens het verhaal van eventuele planschadetekosten geregeld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Omgevingsdialoog

Op donderdag 30 maart heeft de omgevingsdialoog plaatsgevonden als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage 12 bij de toelichting toegevoegd.

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is besloten het bouwplan ter plaatse van de voormalige bakkerijwinkel met één bouwlaag te verlagen. In het gehele plan is nu sprake van een bouwplan met als bouwhoogte 2 bouwlagen met een schuine kaplaag (hoogtes zie verbeelding). De wijziging heeft tevens geleid tot een aanpassing van het achterterrein. De bij de appartementen horende bergingen zijn als

erfafscheiding op de perceelsgrens met de woningen aan de St. Aldegundistraat geplaatst, zodat voorzien wordt in een deugdelijke afscheiding.

Daarnaast is er een nieuwsbrief verstuurd waarin geantwoord is richting belanghebbenden dat naar aanleiding van de omgevingsdialoog aan te passen en met 1 bouwlaag te verlagen.

7.1.2 Wettelijk vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders gelet op artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

Advies Waterschap

De voorgenomen plannen voldoen aan het vigerend bestemmingsplan. Het Waterschap Limburg is hiermee akkoord met het onderhavige bestemmingsplan. Conform de richtlijnen van het Waterschap Limburg dienen toekomstige hemelwatervoorzieningen in Noord- en Midden-Limburg gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm per vierkante meter verhard oppervlak met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt daarnaast getracht deze klimaat neutraal en klimaat adaptief in te richten, waarbij onder andere rekening wordt gehouden met open verharding, groene daken en hittestress.

Advies Provincie Limburg

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.

De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

7.1.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken als ontwerp op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegen (vanaf DATUM tot DATUM). Gedurende deze termijn zijn xx zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn in behandeling genomen en op basis van de zienswijzen is het plan op onderdelen aangepast en nader gemotiveerd / toegelicht.

8. PROCEDURE

8.1 Procedure

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

De volledige 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.

