

Ruimtelijke onderbouwing en regels

Projectbesluit Broekstraat te Maasbree

Gemeente Peel en Maas



Ruimtelijke onderbouwing en regels

Projectbesluit Broekstraat te Maasbree

Gemeente Peel en Maas

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

December 2010

Vastgesteld:

20 december 2010

Onherroepelijk:

9 februari 2011

Projectgegevens:

TOE02-PLNZ0017-01B

TEK02-PLNZ0017-01B

REG02-PLNZ0017-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.1894.PBS0004-OH01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

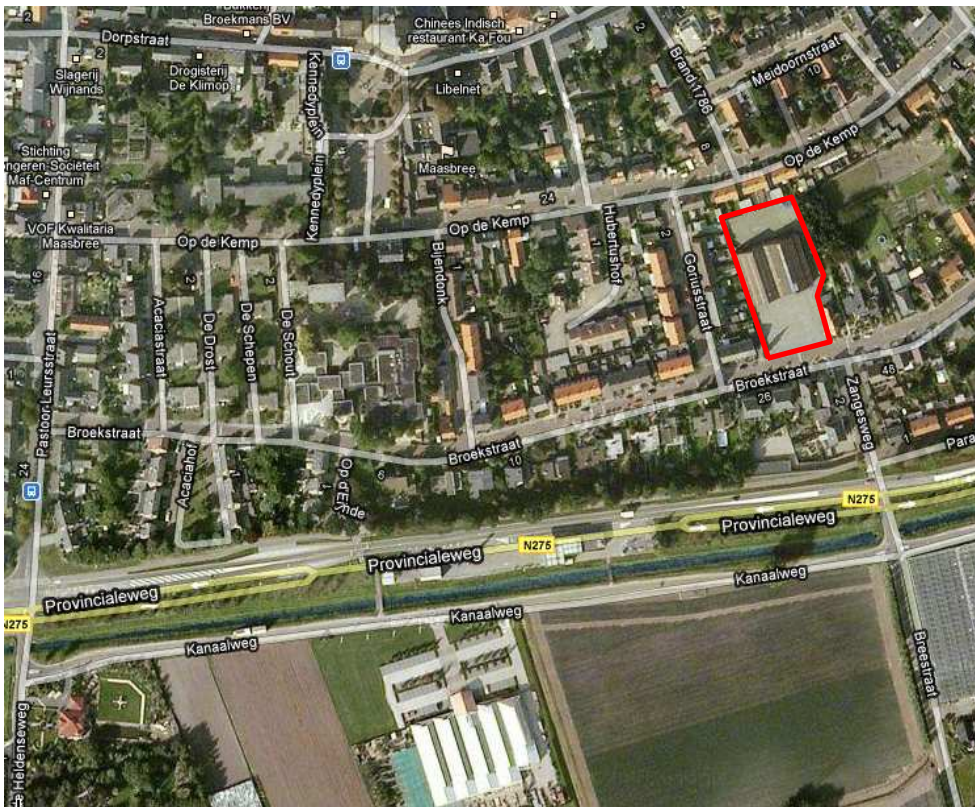
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Beschrijving bestaande situatie	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Ruimtelijke structuur	4
2.3	Functionele structuur	5
3	Beleidskader	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	8
4	Planbeschrijving	13
4.1	Ruimtelijk	13
4.2	Functioneel	15
4.3	Vertaling naar de regels	15
5	Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken	17
5.1	Geluid	17
5.2	Luchtkwaliteit	17
5.3	Externe veiligheid	18
5.4	Bodem	20
5.5	Water	21
5.6	Flora en fauna	23
5.7	Archeologie	25
5.8	Hinderlijke bedrijvigheid	26
5.9	Kabels, leidingen	26
5.10	Mobiliteit	26
6	Juridische aspecten	27
6.1	Inleiding	27
6.2	Systematiek van de regels	27
7	Uitvoerbaarheid	29
8	Overleg en inspraak	31

Separate bijlagen

- Agel adviseurs (mei 2010) Quickscan Flora- en faunawet 'Maasbree Tuinbouwcoöperatie' te Maasbree.
- Agel adviseurs (mei 2010) Watertoets 'Maasbree Tuinbouwcoöperatie' te Maasbree.
- Aveco de Bondt B.V. akoestisch onderzoek bepaling geluidsbelasting voor de nieuw te bouwen zorgappartementen aan de Broekstraat te Maasbree (mei 2010).
- Aveco de Bondt B.V. luchtkwaliteit onderzoek (februari 2008).
- TOP Milieu B.V., milieukundig vooronderzoek (maart 2008).
- Archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef inventariserend archeologisch veldonderzoek (mei 2006).
- Gemeente Peel en Maas, Berekening LPG groepsrisico, 1 juli 2010
- Provincie Limburg, Vooroverlegreactie projectbesluit, 4 augustus 2010
- Regionale Brandweer Limburg-Noord, Vooroverlegreactie projectbesluit, augustus 2010



Ligging plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft een project omtrent de bouw van woningen in de vorm van een zorginstelling met 4 groepszorgwoningen elk ten behoeve van 7 p.g. cliënten en 15 intramurale verzorgingshuisplaatsen op het perceel aan de Broekstraat te Maasbree. P.G. cliënten zijn mensen met een psychogeriatrische aandoening (dementie).

Voor de betreffende locatie is in 2006/2007 een plan ontwikkeld. Hiervoor is een vrijstelling artikel 19.2 verleend. Tevens is er voor het plangebied een bouwvergunning verleend. Door middel van deze vrijstelling was het mogelijk binnen het plangebied twee appartementengebouwen en vier patiowoningen te bouwen. Dit bleek achteraf toch niet de gewenste invulling.

De ontwikkelaar heeft nu de mogelijkheid aangepakt om een nieuwe plan te ontwikkelen voor het plangebied aan de Broekstraat. Deze wijziging van de invulling blijkt echter niet mogelijk te zijn binnen de verleende vrijstelling en het vigerende bestemmingsplan, maar voldoet in principe wel aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Maasbree.

Om de beoogde ontwikkeling doorgang te kunnen laten vinden, is de gemeente voornemens om een projectbesluit te nemen, conform artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Daartoe is een ruimtelijke onderbouwing, met bijbehorende regels en verbeelding, nodig. Deze rapportage voorziet daarin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

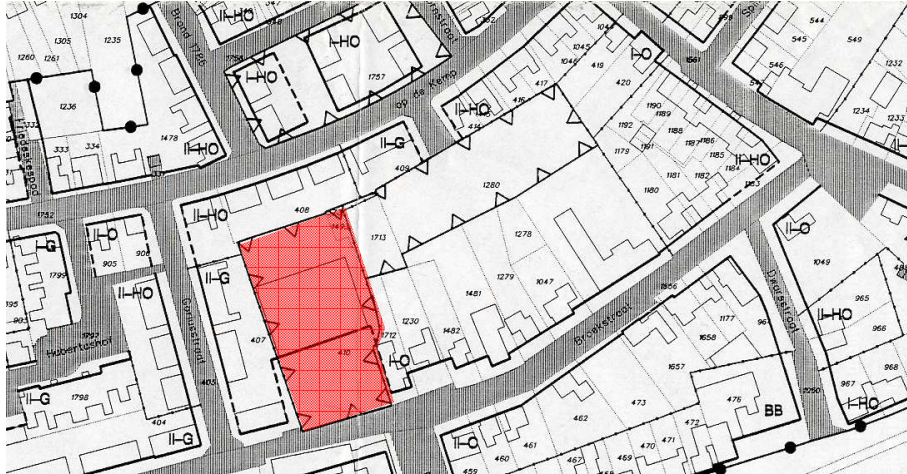
De planlocatie ligt in het zuiden van de kern Maasbree in de woonwijk Broekstraat/Op de Kemp. De locatie ligt aan de Broekstraat. Op het perceel staat momenteel een loods van tuinbouwvereniging Maasbree. Het plangebied is kadastraal bekend onder: gemeente Maasbree, sectie K, percelen 2623 tot en met 2640.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Woongebieden Maasbree'. Dit bestemmingsplan is op 16 maart 1999 door de gemeenteraad van de gemeente Maasbree vastgesteld en op 29 juni 1999 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg.

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding, zoals op de hierop volgende afbeelding is te zien, is de bebouwingsgrens bijna halverwege het perceel ingetekend, waardoor onderhavig nieuwbouwplan niet binnen de bebouwingsgrenzen past.

Daarnaast wordt de maximale goothoogte van 4 m ook overschreden met onderhavige ontwikkeling. Het initiatief is daarom in strijd met het vigerende plan. Desondanks is de gemeente Maasbree bereid een vrijstellingsprocedure op te starten.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan is onderhavige ontwikkeling opgenomen als mogelijke ontwikkelingslocatie. De ontwikkelingslocatie maakt onderdeel uit van een gebied met wijzigingsbevoegdheid. Het overige deel van het gebied met wijzigingsbevoegdheid ligt ten noordoosten van de planlocatie (het terrein van de voormalige discotheek). Omdat de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid gedateerd en te algemeen van aard waren, heeft de gemeente Maasbree bij het voortgaande projectbesluit besloten medewerking te verlenen aan het opstarten van een vrijstellingsprocedure op basis van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in plaats van het opstellen van een wijzigingsplan.

Om de beoogde ontwikkeling doorgang te kunnen laten vinden, is de gemeente voornemens om een projectbesluit te nemen, conform artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het beleid, voor zover relevant. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 5 beoordeelt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit verschillende planologische aspecten. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische aspecten. Waarna in hoofdstuk 7 en 8 de financiële uitvoerbaarheid en het overleg en inspraak worden beschreven.

2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een projectbesluit is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

In de eerste paragraaf wordt gekeken naar de historische ontwikkeling. In de tweede paragraaf wordt gekeken naar de ruimtelijke structuur. In deze paragraaf volgt een beschrijving van de bebouwingsstructuur, verkeerstructuur en groenstructuur. In de laatste paragraaf wordt uiteindelijk gekeken naar de functionele structuur.

2.1 Historische ontwikkeling

Het dorp Bree wordt voor het eerst genoemd in een akte uit het jaar 1240, toen het bestond als gemeenschap met een kerk. De kerk vormde letterlijk en figuurlijk het middelpunt van het dorp. Vanuit hier ontwikkelde Maasbree zich als een bebouwde lintstructuur langs de tegenwoordige Dorpstraat. De bebouwing in dit historische bebouwingslint is zeer divers van karakter. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdspannen. Ook langs de oude hoofdwegen in zuidelijke richting kwam bebouwing voor (Pastoor Leurstraat en Baarlosestraat). In de gebieden tussen de voornamelijk oost-west lopende linten zijn in de loop der tijd woongebieden ontstaan. De wijk Broekstraat/Op de Kemp is één van deze wijken. Langs de Broekstraat kwam ook al incidenteel bebouwing voor.



Situatie rond 1890.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwing

De planlocatie ligt ten oosten van de oude dorpskern in de wijk Broekstraat/Op de Kemp. De Broekstraat loopt in oost-west richting lineair midden door de wijk en heeft een wijkontsluitende functie. De wijk bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande bebouwing, voornamelijk gericht op de Broekstraat en Op de Kemp. De straat Op de Kemp is aangelegd bij invulling van het gebied tussen de Dorpstraat en de Broekstraat.

Het groen in de wijk is beperkt tot enkele plekken. Aan de zuidzijde ligt een groenstrook tussen de wijkbebouwing en de provinciale weg (N275). Het karakter van deze randbeplanting is anders ten westen van de Breestraat (dichte struikenrand) dan ten oosten ervan (grasstrook met bomen en struiken). Dit verschil heeft te maken met de oriëntatie van de hoofdbebouwing langs de dorpsrand (ten westen van de Breestraat met de zij- of achterzijde naar de dorpsrand, ten oosten ervan met de voorgevel naar de dorpsrand). De Broekstraat heeft een redelijk groen karakter, voornamelijk gevormd door voortuinen van woningen, bomen ontbreken in het straatbeeld.

De locatie ligt aan de Broekstraat op het terrein van tuinbouwvereniging Maasbree, waar momenteel een loods is gesitueerd die gebruikt wordt voor de aanlevering van landbouwproducten. Het plangebied heeft een stenig karakter, met een grote hoge bedrijfshal. Het formaat van het gebouw is ten opzichte van de bebouwing in de omgeving afwijkend en groot te noemen en bestaat uit één bouwlaag met kap. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door zijperceelsgrenzen van woonbebouwing langs de Broekstraat en achterperceelsgrenzen van woonbebouwing aan de Goriusstraat en de straat Op de Kemp. Het woonhuis Broekstraat 67 ten oosten van de planlocatie is op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als een monument. De bebouwing verder ten oosten aan de Broekstraat bestaat uit vrijstaande woningen die behoren tot de oude dorpsstructuur en redelijke historische waarde hebben. De bebouwing aan de Broekstraat ten westen en ten noorden van de planlocatie is projectmatiger van karakter en heeft een dichtere structuur.



Foto van het plangebied (maps.google.com).

2.2.2 Verkeer

Maasbree is gelegen aan de N275, die het dorp in oostelijke richting met Venlo verbindt. In westelijke richting sluit de N275 via de N277 aan op de autosnelweg A67. De N275 heeft drie aansluitpunten, waarvan de Pastoor Leurstraat en de Wilheminalaan/Sevenumseweg de belangrijkste zijn. Ter hoogte van de planlocatie, ligt de Zangesweg die de Broekstraat door middel van een oversteek met de N275 met de Breestraat verbindt.

2.3 Functionele structuur

Maasbree bestaat, naast de oude bebouwing in het centrum en de bebouwing langs de oude linten, uit nieuwere woonwijken die voornamelijk projectmatig gebouwd zijn. Maasbree heeft dan ook overwegend een woonfunctie. In Maasbree zijn naast de diverse voorzieningen in het centrum, ook voorzieningen op wijkniveau. In de wijk ligt een gymzaal en basisschool 'de Violier', locatie Broekstraat.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, versie 22 september 2006 (POL2006), is de opvolger van het POL uit 2001, en, net als het eerste POL, een integraal plan.

Het POL 2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

POL 2006 zelf kan ook al beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de wetsvoorstellen voor nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu en waterwetgeving) in de toekomst door provincies opgesteld moet worden.

Inspeland op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden negen perspectieven onderscheiden. Op de bebouwde kom van de kern Maasbree is het perspectief 'Plattelandskern' van toepassing. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Op basis van de POL-aanvulling Contourenbeleid (2005) wordt rondom elke plattelandskern een (verbale) contour vastgelegd. Bij initiatieven voor rode ontwikkelingen buiten deze contour wordt vereist dat dit gepaard moet gaan met de realisatie van extra natuur en landschapsontwikkeling in de POG, in combinatie met een goede landschappelijke inpassing ter plaatse van het initiatief. Binnen de contour, waarin het initiatief gepland is, is deze vereiste van extra natuur niet van toepassing. Met toepassing van instrumenten als het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt ingezet op een goede inbedding van kernen in het landschap. Verstening wordt zoveel mogelijk tegengegaan. De bouw van de 4 groepszorgwoningen elk ten behoeve van 7 p.g. cliënten en 15 intramurale verzorgingshuisplaatsen vindt plaats binnen de bestaande kern, op een locatie die al bebouwd is. In voorliggend geval is dan ook geen sprake van een ongewenste toename van verstening of aantasting van landschappelijke waarden.

Conclusie

De voorgenomen bouw van 4 groepszorgwoningen elk ten behoeve van 7 p.g. cliënten en 15 intramurale verzorgingshuisplaatsen betreft een inbreidingslocatie binnen een bestaand woongebied. Er is sprake van intensief ruimtegebruik vanwege het feit dat er gebruik wordt gemaakt van de bestaande infrastructuur en vanwege de nabije ligging van voorzieningen.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Hart voor Maasbree

Vanaf 2002 staat de realisatie van verpleeghuisplaatsen voor Maasbree op de agenda. Dit vraagstuk en de signalen van burgers om het centrum 'aantrekkelijker' in te richten waren voor de gemeente Maasbree aanleiding om de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van (de voorzieningen in) het centrum van de kern Maasbree in samenhang te beschouwen. In het coalitieakkoord 2006-2010 is dit als zodanig ook opgenomen.

Na een oriëntatiefase heeft dit geleid tot een stappenplan om te komen tot een samenhangende en integrale toekomstvisie voor de 'Brede Maatschappelijke Ontwikkeling', van waaruit ook de juiste beslissingen genomen kunnen worden met betrekking tot (onder andere) de verpleeghuisplaatsen. In juni 2007 heeft de gemeenteraad van Maasbree ingestemd met het stappenplan om te komen tot een bestuursopdracht. Het project gaat vanaf dat moment verder onder de titel 'een hart voor Maasbree'.

3.2.2 Woningmarktanalyse Peel en Maas 2010+

Vanaf 1 januari 2010 vormen de gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel de gemeente Peel en Maas. Dit betekent verandering van perspectief; van een blik op de afzonderlijke 'woningmarkten' naar een gezamenlijk beeld, waarbij mogelijk prioriteiten en opgaven veranderen. In de concept-woningmarktanalyse is aangegeven per kern wat de toekomstige ruimtelijke woonontwikkelingen zijn en op welke wijze deze op elkaar zijn afgestemd.

Het woningbouwkader van Maasbree gaat uit van een beperkt groeiscenario; deze kern zal, boven op de natuurlijke groei, nog enkele woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling realiseren en er is ruimte voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Voor leefdorp Maasbree komen tot de volgende uitgangspunten voor de verdeling van de 310 nieuw te bouwen woningen:

- 10% van de nieuwbouw is bestemd voor starters (20 woningen);
- 50% voor doorstromers (100 woningen);
- 40% voor senioren en zorgvragers (140 woningen).

Voor alle duidelijkheid: dit kader geldt voor het bouwprogramma in Maasbree in totaliteit en niet individueel per locatie of plan.

Om het woningbouwkader in kwalitatieve zin nog verder aan te scherpen, wordt gebruikt gemaakt van woningtypenvoorkeur, voorkeur voor huren of kopen en de gewenste prijsstelling. Dit vanuit de visie dat de gemeente meer keus wil verschaffen in de huisvestingsmogelijkheden van de verschillende doelgroepen.

Huur- kooporiëntatie en keuze voor gestapeld of grondgebonden van de doelgroepen

De huur- kooporiëntatie voor de verschillende doelgroepen die binnen het woningmarktonderzoek is geconstateerd, is als volgt vertaald naar de nieuwbouw:

— Huren	Kopen	
— Starters	25%	75%
— Doorstromers	20%	80%
— Senioren	40%	60%
— Instromers	15%	85%

- Er wordt gekozen om starters vooral te bedienen via doorstroom in bestaande voorraad.
- Het woonwensenonderzoek en de doorstroomanalyse wijzen uit dat de kooporiëntatie van doorstromers en instromers gemiddeld hoog ligt.
- De huur- kooporiëntatie onder senioren betekent een behoorlijk zware claim op de huursector, maar dan wel op woningtypes die er nu in beperkte mate zijn.
- Starters en doorstromers wonen bij voorkeur in een gezinswoning. Aandachtspunt voor senioren is naast appartementen ruimere keus te bieden in grondgebonden zorgwoningen.

Bij de vertaling van de woonvoorkeuren wordt ook rekening gehouden met doorstroomeffecten. Dat wil zeggen dat niet alleen naar de vraagzijde is gekeken bij het opstellen van het kader, maar nadrukkelijk ook naar de fricties die op de woningmarkt kunnen ontstaan op het moment dat die woningmarkt, wellicht meer dan nu het geval is, in beweging komt. Zie de volgende tabel voor de vertaling van voorgaande uitgangspunten in aantallen woningen: het kwalitatief woningbouwkader voor Maasbree.

Maasbree		Starters	Doorstromers	Senioren	Totaal
Beoogd nieuwbouwaandeel	Prijsstelling	10%	50%	40%	100%
Huuroriëntatie		(25%) 10	(20%) 30	(40%) 50	(30%) 90
Gezinswoningen	< € 548	5			5
	> € 548		5		5
Geschikt wonen grondgebonden	< € 548			10	10
	> € 548		20	15	35
Geschikt wonen appartementen	< € 548	5		10	15
	> € 548		5	15	20
Kooporiëntatie		(75%) 20	(80%) 125	(60%) 75	(70%) 220
Gezinswoningen	< € 200.000	10			10
	€ 200.000-300.000		40		40
	> € 300.000		30		30
Geschikt wonen grondgebonden	< € 200.000			5	5
	€ 200.000-300.000		20	20	40
	> € 300.000		20	10	30
Geschikt wonen gestapeld	< € 200.000	10		5	15
	€ 200.000-300.000		15	25	40
	> € 300.000			10	10
Totaal nieuwbouw		30	155	125	310

Maasbree. Woningbouwkader 2010 tot en met 2019 naar doelgroep, prijs en type woning

Relatie met beschikbare plancapaciteit en benodigde sturing

Een vergelijking tussen het bovenstaand woningbouwkader en de huidige plancapaciteit voor Maasbree in de gemeentelijke woonmonitor, leidt tot de volgende conclusies:

- De huidige plancapaciteit is al redelijk gedifferentieerd, toch is er nog een ruime vertegenwoordiging van de dure eengezinskoopwoningen (meer dan de helft van de totale plancapaciteit). Wat meer variatie in prijssegmenten en uitwisseling tussen huur en koop is dus gewenst.
- Maasbree heeft in vergelijking met bovenstaand kader een overschot van 100 woningen in haar plancapaciteit en zal net als de andere dorpen in moeten zetten op fasering en tempering van de huidige capaciteit.
- Ondanks de omvangrijke planvoorraad is er nog ruimte voor invulling van de volgende segmenten: starterskoopwoningen, middeldure eengezinswoningen (huur), nultredenwoningen voor senioren en doorstromers. Plannen die hierop inspelen moeten in beginsel voorrang verkrijgen op minder passende initiatieven.

Ruimtelijke toedeling woonbehoefte naar type woonmilieu

Uit de sessies met beleidsmedewerkers kwamen de volgende richtlijnen naar voren voor de ruimtelijke toedeling van het aantal nieuwbouwwoningen in het leefdorp:

	Leefdorp	Aantal woningen Maasbree
Inbreiding	40%	125
Herstructurering	10%	30
Uitbreiding	50%	155
Totaal	100%	310

3.2.3 Samen innovatief grenzen verleggen, beleidsnota Leven in het Dorp WWZ 2008-2012

De komende jaren maakt Peel en Maas de omslag van grootschalig naar kleinschalig wonen wat betreft verpleeg- en verzorgingsplaatsen. Peel en Maas zit momenteel ruim in haar jas in dit segment, maar ontwikkelt zich door afbouw en deconcentratie richting de normatieve behoefte. In verzorgd wonen (wonen met zorgindicatie) neemt het aantal woningen de komende jaren door nieuwbouw toe. Voor een deel moeten deze woningen de afbouw van het aantal intramurale verzorgingshuisplaatsen opvangen.

3.2.4 Woonvisie 2006-2010/Woonvisie Regio Venlo e.o. 2006-2009

Op 14 februari 2006 heeft de gemeenteraad van Maasbree de Woonvisie 2006 - 2010 vastgelegd. De gemeente Maasbree is zich ervan bewust dat zij in de komende jaren op het vlak van wonen voor belangrijke opgaven staat.

Belangrijke vraagstukken die in de woonvisie behandeld worden en waarin de gemeente in samenspraak met haar partners de koers van de komende jaren bepaalt zijn: inzicht in en bepalen van kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte en komen tot een gedifferentieerd, gebiedsgericht en vraaggericht nieuwbouwaanbod.

Uit de Woonvisie is gebleken dat de gemeente Maasbree in de afgelopen jaren ongeacht de omvang van de uitbreiding van de woningvoorraad geen positief migratiesaldo heeft kunnen bewerkstelligen.

Ten eerste is er weinig gebouwd en ten tweede sloeg het aanbod onvoldoende aan bij de vraag uit de kernen. Op basis van het Regionaal Volkshuisvestingsplan Regio Venlo 2002-2005 (RVP) blijkt dat de gemeente een achterstand in de woningproductie heeft.

Het RVP 2002-2005 liep af per 31 maart 2006. Dat betekent ook dat er voor de provincie geen toetsingskader meer voorhanden was voor bouwplannen die niet binnen de bestemmingsplannen vallen. De Provincie Limburg heeft in 2005 een provinciale Woonvisie opgesteld met indicatieve regionale bouwopgaven. Het is aan de regio's om als vervolg van het RVP een regionale Woonvisie 2006-2009 op te stellen. Zo is in april 2007 de Woonvisie Regio Venlo e.o. 2006-2009 tot stand gekomen. De Woonvisie geeft aan wat de woonsituatie is en op welke wijze deze verbeterd gaat worden.

Voor de periode 2006 tot 2010 kunnen de ambities op het gebied van wonen van de gemeenten in de regio Venlo worden samengevat als volgt:

- Behoud van de leefbaarheid en een daartoe noodzakelijk voorzieningenniveau in de woonkernen. Ingezet wordt op de uitvoering van plannen die de afgelopen jaren zijn voorbereid en waarover met initiatiefnemers bindende afspraken zijn gemaakt.
- Het bieden van een kwalitatief verantwoorde differentiatie aan woningen, waarbij vooral rekening wordt gehouden met feitelijke marktontwikkelingen. De bouw van levensloopbestendige woningen en woningen voor starters en senioren speelt hierin een belangrijke rol.
- In die gemeenten waar sprake is van een negatief migratiesaldo wordt ingezet op terugdringing daarvan.

- Afronding van bestaande inbreidingsplannen en ontwikkeling van nieuwe plannen om de kwaliteit van de bestaande bebouwde omgeving te verbeteren en op peil te houden.
- Uitvoering en verdere ontwikkeling van plannen op het gebied van zorggerelateerde woningen.
- Uitvoering van de plannen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling.
- Voortgaande herstructurering van bestaande woningvoorraad, evenals het opplussen van bestaande woningen om ze beter geschikt te maken voor bewoning door meerdere doelgroepen.

Met het onderhavige initiatief wordt invulling gegeven aan de ambitie, zoals verwoord onder punt 4. Voor de gemeente Maasbree blijkt de totale planvoorraad voor de periode 2006-2009, 608 woningen te bedragen.

Conclusie

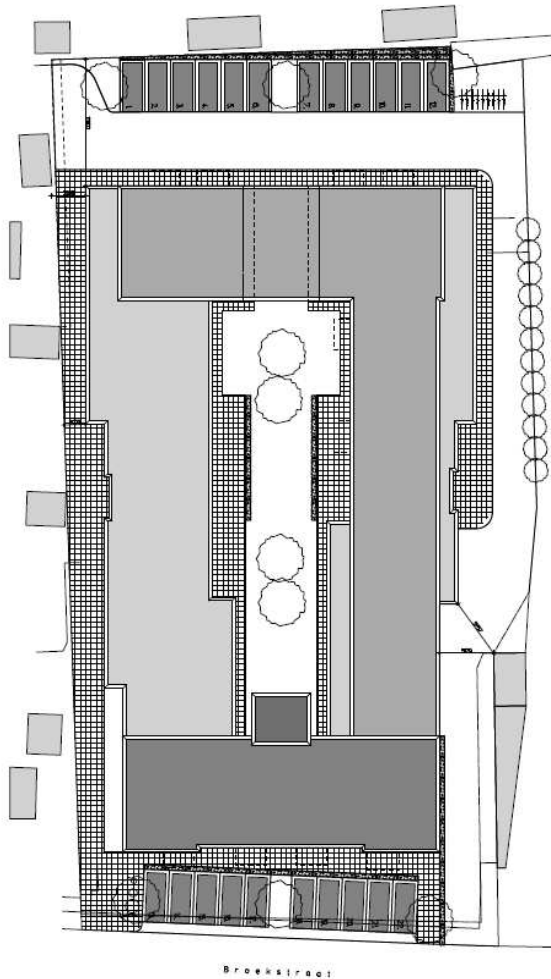
Onderhavig project geeft invulling aan het beleid zoals verwoord in de Woonvisie 2006-2010 en de Regionale Woonvisie Venlo e.o. 2006-2009. De woningvoorraad aan zorgwoningen van Maasbree wordt zowel in kwantitatieve en kwalitatieve zin versterkt en sluit aan op de vraag en woningbehoefte van zorgwoningen in de (voormalige) gemeente Maasbree.

4 Planbeschrijving

4.1 Ruimtelijk

4.1.1 Bebouwing

De huidige bebouwing op het perceel zal ten behoeve van de nieuwbouwlocatie worden gesloopt en plaatsmaken voor een zorginstelling.



Situatietekening van de zorginstelling aan de Broekstraat



Voorgevel Broekstraat

De zorginstelling zal niet direct aan de Broekstraat gesitueerd worden. Tussen de bebouwing en de Broekstraat komt een parkeerterrein, hoofdzakelijk voor de bezoekers van de bewoners (zie afbeelding vorige pagina).

Het gebouw heeft de vorm van een gesloten bouwblok, met aan de binnenzijde een binnentuin. De voorgevelwand betreft een wand van drie bouwlagen. Meer van de Broekstraat afgelegen vindt er een verspringing in de bouwhoogten plaats. Zoals te zien op onderstaande afbeeldingen is alleen de voorzijde (zuidzijde) 3 lagen. De (noord)oost- en noordzijde hebben 2 lagen. De westelijke gevel bestaat uit 1 laag. De gevel van het gebouw is asymmetrisch en evenwichtig van opbouw. Aan de voorkant en achterkant van het gebouw zijn balkons gesitueerd.

Aan de binnenkant van het complex is er een binnentuin, met aansluiting op de gezamenlijke ruimtes.



Interne Indeling

Al de groepszorgwoningen bevinden zich op de begane grond, van waar het mogelijk is voor de bewoners zich naar de gezamenlijke (buiten)ruimtes te begeven. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich de intramurale verzorgingshuisplaatsen met elk een balkon. De balkons zijn gericht op de voorzijde, de achterzijde en binnenzijde van het zorgcomplex.

4.1.2 Groen

Het binnenterrein zal met groen ingericht worden. De inrichting van het omliggende terrein wordt nog nader ingevuld.

4.1.3 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het perceel blijft gelegen aan de Broekstraat. Er hoeven geen speciale maatregelen te worden getroffen. Er wordt aan de oostzijde van het perceel ruimte vrijgehouden voor de inrit van het huis aan de Broekstraat 67.

Volgens de ASVV 2004 is de parkeernorm voor zorgcomplexen 0,5 tot 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid.

Omdat dit een complex groepswonen en zorgappartementen betreft is de gebruikelijke norm 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Dit komt omdat deze bewoners allen zelf geen auto hebben en de parkeerplaatsen alleen gebruikt worden door bezoekers en het personeel.

In het deel van het zorgcomplex voor groepswonen wonen 28 bewoners. Het benodigd aantal parkeerplaatsen is dus $28 \times 0,5 = 14$ parkeerplaatsen

De bewoners verblijven in 4 groepen van elk 7 bewoners. Gemiddeld is er één werknemer per groep werkzaam, maar op piekmomenten zijn er twee werknemers aanwezig. Ervan uitgaande, maar niet hoogst waarschijnlijk, dat alle werknemers met de auto komen, zullen op piekmomenten 8 parkeerplaatsen door werknemers van de groepswoningen bezet zijn. Dan blijven er $(14-8=)$ 6 parkeerplaatsen over voor het bezoekers-parkeren.

Het andere deel bestaat uit 15 zorgappartementen. Het benodigde aantal parkeerplaatsen hiervoor is $15 \times 0,5 = 7,5$ parkeerplaatsen per wooneenheid.

Gezamenlijk resulteert dit in een minimum benodigd aantal parkeerplaatsen van 21,5 (43 woningen $\times 0,5$). Binnen het plangebied zullen daarom 22 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

4.2 Functioneel

Het gebouw bestaat uit 4 groepszorgwoningen elk ten behoeve van 7 p.g. cliënten en 15 intramurale verzorgingshuisplaatsen. De groepszorgwoningen worden allen gesitueerd op de begane grond het van gebouw.

De intramurale verzorgingshuisplaatsen zijn gevestigd op de eerste en tweede verdieping.

4.3 Vertaling naar de regels

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor dit projectbesluit. De maatschappelijke voorziening krijgt de bestemming 'maatschappelijk'. Binnen deze bestemming mag zowel bebouwing worden opgericht als verkeers- en groenvoorzieningen worden aangelegd.

Maatschappelijk

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor groepszorgwoningen en intramurale verzorgingshuisplaatsen. Binnen de bestemming is er ook ruimte voor gemeenschappelijke ruimten gericht op de woonzorgeenheden. Binnen het bouwvlak past de maatschappelijke voorziening met 4 groepszorgwoningen en 15 intramurale verzorgingshuisplaatsen.

Tevens wordt in de functie Maatschappelijk de functieaanduiding zorginstelling (zoi) gebruikt om gericht aan te geven wat er onder de functie maatschappelijk valt.

De beide parkeerterreinen worden aangegeven met de aanduiding 'parkeerterrein'.

5 Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen niet alleen uit beleidsmatig en ruimtelijk/functioneel oogpunt haalbaar zijn, maar ook vanuit verschillende milieuhygiënische- en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden de volgende milieuhygiënische- en planologische aspecten nader in beeld gebracht: geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, hinderlijke bedrijvigheid, bodem, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie. Verder wordt aandacht geschonken aan de ligging van kabels en leidingen.

5.1 Geluid

In opdracht van Novaform Vastgoedontwikkelaars heeft Aveco de Bondt bv een akoestisch onderzoek (21 mei 2010) uitgevoerd naar de heersende geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai voor de nieuwbouw van een verzorgingstehuis aan de Broekstraat in Maasbree. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlage, de conclusie wordt hierna besproken.

De toekomstige zorginstelling is gesitueerd binnen de geluidzones van de Dorpstraat en de Provincialeweg (N275). Ten gevolge van de Dorpstraat bedraagt de maximale geluidbelasting ter plaatse van de toekomstige zorginstelling 30 dB (inclusief aftrek 5 dB ex artikel 110^g Wgh). Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Ten gevolge van de N275 bedraagt de maximale geluidbelasting ter plaatse van de zorginstelling 51 dB (inclusief aftrek 2 dB ex artikel 110^g Wgh). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee overschreden. Er dient derhalve een hogere grenswaarde aangevraagd te worden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai bedraagt maximaal 53 dB (exclusief aftrek ex artikel 110^g Wgh). Derhalve zullen er geluidwerende voorzieningen getroffen dienen te worden aan de gevels van de toekomstige zorginstelling.

5.2 Luchtkwaliteit

In het Besluit en de Regeling 'niet in betekende mate' wordt gesteld dat een verdergaand luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is indien er minder dan 1.500 woningen worden gerealiseerd aan een enkele ontsluitingsweg. Het project is als zodanig niet in betekende mate van belang voor de luchtkwaliteit in de omgeving. Een uitgebreid onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet.

Ter ondersteuning van het projectbesluit is er toch besloten om een onderzoek uit te laten voeren naar de luchtkwaliteit, Aveco de Bondt B.V. heeft dit onderzoek verricht (rapportage februari 2008). Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlage, de conclusie wordt hierna besproken.

De huidige luchtkwaliteit in en rond het plangebied wordt bepaald door de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het verkeer op de wegen op en rond de locatie. Berekeningen om de luchtverontreiniging door toedoen van het verkeer te bepalen zijn uitgevoerd met het rekenmodel CARII versie 6.1.1.

Het doel van het onderzoek is het bepalen of de ontwikkeling van het plangebied voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

Uit de berekeningen blijkt dat de luchtkwaliteit langs de Broekstraat ruimschoots onder de gestelde grenswaarden van $40\mu\text{g}/\text{m}^3$, wat betreft de kritische parameters stikstofdioxide en fijn stof, uit de Wet luchtkwaliteit blijven. Deze grenswaarden zijn opgesteld om burgers te beschermen tegen de gevolgen van een matige luchtkwaliteit. Gesteld wordt dan ook dat de 'leefkwaliteit' afdoende is om de bebouwing te realiseren.

5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Vervoer gevaarlijke stoffen

De locatie Broekstraat ligt binnen de invloedssfeer van de N275. Alle provinciale wegen zijn vrijgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Door de realisatie van een zorginstelling wordt een toename van het groepsrisico veroorzaakt.

Controle aan de provinciale risicokaart en overleg met de regionale brandweer heeft geleid tot de conclusie dat de weg niet op de provinciale risicokaart is opgenomen.

Het aantal transportbewegingen met gevaarlijke stoffen over de N275 is namelijk niet erg hoog, het betreft alleen lokale vervoersstromen. Om deze redenen is het groepsrisico gering, waarbij een beperkte toename als gevolg van het initiatief acceptabel wordt geacht.

Bovendien worden er met het initiatief voorzieningen getroffen waardoor de bewoners van het gebouw snel kunnen worden geëvacueerd. Zo bevinden zich verspreid over drie zijden van het gebouw vijf entrees van elk 1.80 meter breed. Ook worden vijf nooduitgangen gerealiseerd. Samen zorgen de tien uitgangen voor een snel bereikbare vluchtmogelijkheid vanuit elk deel van het gebouw. De eveneens te realiseren vluchtrappen dragen bij aan een snelle ontsluiting van de verdieping.

Rondom het gehele gebouw wordt het terrein verhard. De weg op het terrein is breed genoeg om ook hulpdiensten het achterterrein te kunnen laten bereiken.

Er bestaan bij eventuele calamiteiten daarom voldoende snelle evacuatiemogelijkheden, aan alle zijden van het gebouw. Het aspect vervoer gevaarlijke stoffen vormt zodoende geen belemmering op de ontwikkeling aan de Broekstraat.

Opslag gevaarlijke stoffen

In en rondom van het plangebied is geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen. Op een afstand van 280 m vanaf de plangrens van de onderhavige ontwikkeling is een vuurwerkopslagplaats gelegen. Deze opslagplaats is op voldoende afstand van onderhavige woningbouwproject gelegen en vormt geen belemmering.

Lpg

Het plan ligt binnen de contour voor het groepsrisico van 150 m vanaf het vulpunt voor lpg (Parallelweg) van het BP tankstation aan de provinciale weg N275. Uit berekeningen, zoals opgenomen in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing, blijkt dat het groepsrisico als gevolg van het initiatief gering toeneemt.

Het plangebied ligt echter op een zodanige afstand van de risicobron dat er volgens advies van de brandweer geen zwaargewonde slachtoffers kunnen vallen. Bovendien draagt de situering van het gebouw, op enige afstand van de Broekstraat en daarmee een grotere afstand tot de risicobron, bij aan het beperken van schade en slachtoffers. Samen met de voorzieningen die worden getroffen om het gebouw in geval van calamiteiten snel te kunnen evacueren, zoals hiervoor beschreven onder 'vervoer gevaarlijke stoffen', bestaan er vanuit het aspect lpg geen belemmeringen voor het de ontwikkeling aan de Broekstraat.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

5.4 Bodem

5.4.1 Verkennend bodemonderzoek (2001)

Door het bureau Lyons Business Support B.V. is in juli 2001 een verkennend bodemonderzoek verricht op onderhavig plangebied. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlage. Hierna volgen de resultaten van dit onderzoek.

De onderzoeksstrategie is opgesteld volgens de hypothese 'niet-verdachte locatie'. Om een indicatie te krijgen of het asfalt teerhoudende producten bevat, zijn er een tweetal asfaltkernen gescreend met de PAK-marker. De PAK-marker is ontwikkeld om polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) aan te tonen. Aan de hand van verkleuring kan worden aangegeven of asfalt al dan niet teerhoudend is. Tevens is een organoleptische beoordeling verricht waarbij geconstateerd is of er een teergeur valt waar te nemen. Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat het asfalt binnen de onderzoekslocatie niet teerhoudend van samenstelling is en daarmee geschikt is voor hergebruik.

In de boven- en ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond ten opzichte van de toetsingswaarden. Er is geen sprake van bodemverontreiniging in het kader van de Wet Bodembescherming. Het grondwater is marginaal verontreinigd met cadmium, kwik en nikkel. Ten aanzien van de marginale verontreinigingen met cadmium, kwik en nikkel in het grondwater zijn tijdens de uitvoering van het bodemonderzoek geen duidelijke bronnen en/of oorzaken aan het licht gekomen. In de bovenliggende bodem zijn geen verhoogde gehalten aan voornoemde zware metalen aangetoond, zodat de grondwaterverontreiniging kan worden gezien als zijnde een diffuus aanwezige verontreiniging, afkomstig van buiten de perceelsgrenzen.

Concluderend kan worden gesteld dat de onderzoekshypothese van 'onverdachte locaties' met voorliggend onderzoeksresultaten, wordt bevestigd.

Er bestaan geen belemmeringen c.q. beperkingen ten aanzien van de projectmatige planontwikkeling op de locatie, alsook ten aanzien van het verkrijgen van de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging. Er is geen aanleiding voor aanvullend bodemonderzoek.

5.4.2 Historisch bodemonderzoek (2008)

Het hierboven beschreven onderzoek is verouderd. Voor de afwikkeling van artikel 19.2 WRO-procedure bij een ouder bodemonderzoek, neemt de provincie genoegen met actualisatie door middel van een historisch onderzoek conform NVN-5725. TOP Milieu B.V. heeft dit onderzoek in maart 2008 uitgevoerd met als doel om te bepalen of verder milieukundig bodemonderzoek al dan niet noodzakelijk wordt geacht.

De norm NVN-5725 is ontwikkeld als richtlijn voor vooronderzoek bij alle wettelijke aanleidingen van bodemonderzoek.

In het vooronderzoek wordt gekeken naar het vroegere, huidige en toekomstige gebruik van de locatie met bodemopbouw en geohydrologie. Als resultaat van dit onderzoek komt een onderzoekshypothese ('verdachte' of 'niet-verdachte' locaties) met een onderzoeksstrategie naar voren. Deze beide resultaten vormen weer de basis voor het verkennend bodemonderzoek.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen planontwikkeling. Verder milieukundig bodemonderzoek hieromtrent wordt niet noodzakelijk geacht.

5.5 Water

In voorbereiding op de ontwikkeling is een watertoets uitgevoerd door AGEL adviseurs te Oosterhout (NB). Hierna wordt de conclusie van de watertoets beschreven, voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlage.

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Maasbree aan de Broekstraat. Het plangebied betreft een perceel met een veilinghal. Het dakoppervlak van deze hal bedraagt circa 1.155 m². De verharding rondom de loods bestaat hoofdzakelijk uit asfalt. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt circa 3.500 m².

In de directe omgeving van het plangebied is geen 'open' water aanwezig. Eventuele afvoer van regenwater uit het plangebied naar het oppervlaktewater is hierdoor niet mogelijk. In de verdere omgeving is oppervlakte water aanwezig, dit zijn de Everlose Beek en Leeuwrik. De Broekstraat is voorzien van een gemengd rioleringsstelsel uitgevoerd in betonnen buizen met een diameter van 1.200 mm. De Binnen Onderkant Buis (BOB) van dit stelsel, ter hoogte van de inspectieput voor het perceel, is gemeten op 3,20 m-mv. Het huidige regenwater wordt via dit stelsel afgevoerd.

De beoogde ontwikkeling omvat de bouw van een viertal groepswoningen en 16 zorgappartementen aan de Broekstraat te Maasbree. De toekomstige infrastructuur verzorgt de ontsluiting van de appartementen en woningen en voorziet in parkeergelegenheid. Ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied dient een nieuw rioleringsplan opgesteld te worden waarin het huishoudelijke afvalwater en het regenwater wordt opgevangen en verwerkt. Het Waterschap Peel- en Maasvallei is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit in het onderhavige gebied. Het waterschapsbedrijf Limburg voor de waterkwaliteit. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Peel en Maas. Bij het opstellen van de watertoets is uitgegaan van de eisen en richtlijnen die deze instanties hanteren.

Om te bepalen of het infiltreren van het regenwater in de bodem van het perceel mogelijk is, zijn er enkele praktijkproeven uitgevoerd op locatie. Daarnaast is de diepere bodemopbouw beschreven aan de hand van TNO gegevens en zijn er enkele grondmonsters uit de bodem van het perceel genomen om een zeefkromme te bepalen. Mede aan de hand van de TNO gegevens en de zeefkromme is de k-waarde van de bodem te analyseren en te controleren.

Op basis van de berekende k-waarden (0,22 en 0,37 m/dag) en de waargenomen bodemsamenstelling (matig tot zeer fijn zand) zijn de mogelijkheden tot infiltratie in de ondergrond matig tot slecht. Uit overleg met de gemeente is echter gebleken dat er infiltratievoorzieningen dienen te worden toegepast.

De waterhuishouding binnen de nieuwe planontwikkeling dient te voldoen aan de richtlijnen en aanwijzingen van het waterschap. Ten behoeve van een gewenste afstemming is er overleg gevoerd met de vertegenwoordiger van Waterschap Peel en Maasvallei en een vertegenwoordiger van de gemeente Peel en Maas.

De concept-watertoets d.d. 22 juli 2008 is met het verzoek om wateradvies ter beoordeling toegezonden naar het waterschap Peel en Maasvallei. Op d.d. 30 juli 2008 heeft het waterschap positief advies verstrekt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Vanuit het waterschap is er de eis, dat 100% van het toekomstig verhard oppervlak wordt afgekoppeld. Voor het waterbezwaar wordt er daarom uitgegaan van circa 3.073 m² verhard oppervlak. Om het waterbezwaar in dit plangebied te bepalen wordt de hoeveelheid neerslag bepaald die door het verhard oppervlak in het plangebied wordt opgevangen tijdens een bui B08 volgens de Leidraad Riolering (waterbelasting 20 mm). Aan de hand van deze gegevens is het volgende waterbezwaar af te leiden:

- Waterbezwaar bui B08 circa 62 m³.

Het regenwaterstelsel dient gedimensioneerd te worden op een bui B08. Bij een groter waterbezwaar is het overstorten van het regenwaterstelsel op het bestaande stelsel in de Broekstraat toegestaan.

Voor verwerking van regenwater dienen binnen het plangebied de nodige maatregelen dan wel voorzieningen te worden aangelegd. Verwerking is volgens de gemeente mogelijk d.m.v. infiltratie. Voor infiltratie van regenwater wordt geadviseerd het plangebied als volgt in te richten/voorzieningen te treffen:

- Er dient een gescheiden stelsel te worden aangelegd. In eerste instantie alleen binnen het plangebied, daarna kan het worden aangesloten op bestaande gemengde stelsel.
- Wanneer in de toekomst het gemengd stelsel wordt vervangen voor een gescheiden stelsel kan er definitief gescheiden worden afgekoppeld.
- Er dient een infiltratievoorziening aangelegd te worden met een capaciteit van 62 m³ (bui B08).
- Doordat er geen openwater in directe omgeving aanwezig is, wordt het regenwaterstelsel aangesloten op het bestaande gemengde stelsel.
- Een continue afvoer uit het inbreidingsplan van 1,5 l/s/h is geoorloofd (waterschap en gemeente).
- Bij een groter waterbezwaar dan een bui B08 is een overstort toegestaan op het bestaande stelsel in de Broekstraat er dient hierbij een voorziening te worden getroffen om toestroom van DWA-water in regenwaterriool te voorkomen.

- Voor het type infiltratievoorziening is er vanuit de gemeente aangegeven dat infiltratie gaat plaatsvinden via permeobuizen (geperforeerde betonbuizen).
- De uitwerking en berekening van de RWA-riolering dienen in een vervolg stadium nader te worden uitgewerkt in een rioleringsplan.

In de planvorming dient aandacht te worden besteed aan de communicatie naar toekomstige gebruikers van het complex.

Ten behoeve van het huishoudelijke afvalwater dient een afzonderlijke leiding aangelegd te worden in het nieuwbouwplan. Dit stelsel dient gedimensioneerd te worden op de toekomstige bebouwing in het plangebied. Het DWA-stelsel in het nieuwbouwplan wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioleringstel in de Broekstraat.

5.6 Flora en fauna

In het kader van de ontwikkeling aan de Broekstraat heeft er een flora en fauna onderzoek plaatsgevonden. Voor het volledige onderzoek van Agel Adviseurs wordt verwezen naar de separate bijlage. Hierna zal de conclusie van het onderzoek beschreven worden.

Het beeld dat uit het onderzoek is gekomen vormt voldoende basis om gefundeerde uitspraken te doen over de gevolgen van de voorgenomen woningbouw voor beschermde soorten en gebieden. Op basis van best professional judgment is de verwachting dat uit nader onderzoek geen andere (zwaardere beschermde) soorten naar voren zullen komen. De biotoop is voor deze soorten niet geschikt.

5.6.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. De dichtstbijzijnde beschermde gebieden liggen op een redelijke afstand. De natuurgebieden zijn het 'Bruggener en Brachter Wald' (Duitsland) en de 'Groote Peel'. Het Natura 2000-gebied betreft een habitat- en vogelrichtlijngebied. Aangezien de beoogde plannen geen directe relatie heeft met het natuurgebied en de kleinschaligheid ervan zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een natuurgebied- en/of beheersgebiedplan van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Aangezien de beoogde plannen geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als EHS en de kleinschaligheid ervan zijn negatieve effecten uit te sluiten.

5.6.2 Soortenbescherming

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten en enkele soorten zoogdieren die zijn vermeld in categorie 1.

Deze soorten zijn niet beschermd in het kader van de Flora- en faunawet of er geldt een algemene vrijstelling van artikel 8 tot en met 12 bij ruimtelijke ingrepen, een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Er zijn geen zoogdieren aangetroffen. Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de bruine rat en diverse muissoorten voorkomen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Limburg algemeen zijn, doet het verdwijnen van leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Ontheffing van de Flora- en faunawet (categorie 1) en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

In het plangebied wordt bebouwing gesloopt. Het is uit te sluiten dat in deze gebouwen verblijfsplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Tijdens het veldbezoek is aandacht besteedt aan het voorkomen van bewoningssporen van vleermuizen. Deze zijn niet gevonden. Tevens heeft het gebouw geen spouwmuren, geen zolder en geen dakbeschot waar vleermuizen kunnen verblijven. De ingreep zal dan ook niet leiden tot beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring (met wezenlijke invloed) van deze beschermde soort.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze maar meer nog omdat het plangebied al is gerealiseerd zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Uit de inventarisatie van de overige soortgroepen (vissen, ongewervelde, amfibieën en reptielen), binnen het plangebied is naar voren gekomen dat verder geen sprake is van beschermde diersoorten. Het mogelijk aantasten van bijzondere overige soorten is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Aan de hand van de flora en fauna quickscan kan geconcludeerd worden dat er met broedvogels rekening gehouden dient te worden.

Dit kan relatief eenvoudig door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn.

Wanneer er tijdens de (sloop)werkzaamheden nesten, vogels en andere dieren worden aangetroffen, dient dit te worden vermeld.

5.7 Archeologie

In het kader van de ontwikkeling aan de Broekstraat heeft archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef een inventariserend archeologisch veldonderzoek verricht (rapport 8 mei 2006). Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlage, de conclusie wordt hierna besproken.

Het plangebied ligt in ongekarteerd terrein op de Indicatieve Kaart Archeologie Waarden (IKAW). Echter in de omgeving van de Broekstraat en in Maasbree zijn vondsten gedaan uit de periode van het Neolithicum tot de late Middeleeuwen. Vooraf werd dus uitgegaan van de mogelijkheid dat tijdens het veldwerk sporen en indicatoren konden worden aangetroffen uit deze perioden.

Het doel van het onderzoek is vast te stellen of in het gebied nog onverstoorde archeologische grondsporen verwacht kunnen worden. Hiertoe is de gaafheid van het bodemprofiel bepaald. Tevens is de bodem onderzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren.

5.7.1 Conclusies

De bodem in het plangebied is niet meer intact. In geen enkele boring is een intact bodemprofiel aangetroffen. In het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel werd gesteld dat tijdens het veldwerk de kans bestond op het aantreffen van indicatoren (en grondsporen) uit onder andere het Neolithicum tot en met de (late) Middeleeuwen. Deze zijn tijdens het onderzoek niet ontdekt. Waarschijnlijk hebben de werkzaamheden omtrent de aanleg van de loods en het asfalt de oorspronkelijke bodem in het plangebied grotendeels verstoord. Tijdens het veldwerk zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen of archeologische vondsten gedaan. Ook zijn in het verleden geen meldingen gedaan van archeologische vondsten uit het plangebied.

Op grond van de huidige staat van kennis zijn beperkende en/of beschermende maatregelen dan ook niet wetenschappelijk verdedigbaar. Archeologisch vervolgonderzoek wordt voor het plangebied niet noodzakelijk geacht.

Wel wordt er op gewezen dat wanneer bij werkzaamheden grondsporen worden aangetroffen en/of archeologische vondsten worden gedaan, hier direct melding van dient te worden gemaakt bij de gemeente Maasbree en de provinciaal archeoloog.

5.8 Hinderlijke bedrijvigheid

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

In de omgeving van het plangebied komen geen (agrarische) bedrijven voor die een belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkeling.

Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) behoort een verpleeghuis tot de 'gezondheids- en welzijnszorg'. Verpleeghuizen behoren tot de milieucategorie 2, met een maximale hinderafstand van 30 m. Dit is een indicatieve afstand, de zorginstelling betreft een woon- en verzorgfunctie van een beperkte omvang. Categorie 1 en 2 wordt algemeen gezien als aanvaardbare bedrijvigheid binnen een kern of woongebied. De voorgestelde ontwikkeling levert daarom ook geen hinder op richting de omgeving.

5.9 Kabels, leidingen

Naar verwachting zijn in de directe omgeving van het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Mobiliteit

Voor de maatregelen die betroffen worden omtrent de veranderende mobiliteit rond de ontwikkeling wordt er verwezen naar paragraaf 4.1.3.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Het projectbesluit bestaat uit een verbeelding en regels, vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing. De verbeelding en de regels vormen het voor de burgers juridisch bindende deel van het projectbesluit. De verbeelding (schaal 1:500) heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De ruimtelijke onderbouwing heeft een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het projectbesluit en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

Bij het opstellen van het onderhavige projectbesluit is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De regels van het projectbesluit 'Broekstraat te Maasbree' bestaan, uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels en de bestemmingsregels aan de orde komen. De algemene regels en de slotregel worden niet in de toelichting behandeld.

6.2 Systematiek van de regels

6.2.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het projectbesluit gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Maatschappelijk

Deze gronden zijn bestemd voor bijzondere woonruimtes, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeren', ondergrondse afvalcontainers, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogtes zijn op de verbeelding aangegeven. In de regels is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen waarmee er 10% afgeweken mag worden van de in het bestemmingsplan opgenomen maten.

Een bijgebouw is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

7 Uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan/projectbesluit een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet wanneer het kostenverhaal van gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd.

Voor het voorliggende projectbesluit is het kostenverhaal anderszins verzekerd, door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Hierdoor kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

Het projectbesluit is daarmee economisch uitvoerbaar.

8 Overleg en inspraak

Ter verwezenlijking van het project 'Broekstraat te Maasbree' is de gemeente Peel en Maas voornemens om een projectbesluit te nemen, conform artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van het projectbesluit vindt vooroverleg plaats met de betrokken instanties.

Door VROM, de provincie en de regionale brandweer is hierop een reactie ingediend. De reacties van de provincie en de regionale brandweer zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Op basis van beide reacties is de paragraaf externe veiligheid nader uitgewerkt.

VROM heeft op 16 augustus 2010 per mail aangegeven dat het plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Het waterschap heeft reeds in een eerder stadium (de vrijstellingsprocedure in 2009) akkoord gegeven op de waterparagraaf. In een reactie, d.d. 15 juli 2010, heeft het waterschap aangegeven het eerdere positieve advies onverminderd van toepassing te laten, gezien de weinige veranderingen in de waterparagraaf/watertoetsrapport.

Op de voorbereiding van het projectbesluit wordt van het ontwerp, met de hierbij behorende stukken, kennis gegeven in de Staatscourant en via de elektronische weg. Gelijktijdig wordt deze kennisgeving toegezonden aan de diensten van het Rijk en de provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het besluit in het geding zijn, aan het waterschapsbestuur en aan besturen van gemeenten die belang hebben bij het besluit.

Het ontwerp-projectbesluit heeft gedurende 6 weken vanaf 9 september 2010 voor eenieder terinzage gelegen. Gedurende deze periode van ter inzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Na de termijn van terinzagelegging is door burgemeester en wethouders op 20 december 2010 het projectbesluit genomen.

Na de vaststelling is het projectbesluit bekend gemaakt. Ter kennisgeving is het besluit tot vaststelling van het projectbesluit gepubliceerd in de Staatscourant, via internet en toegezonden aan de in een eerder stadium betrokken instanties.