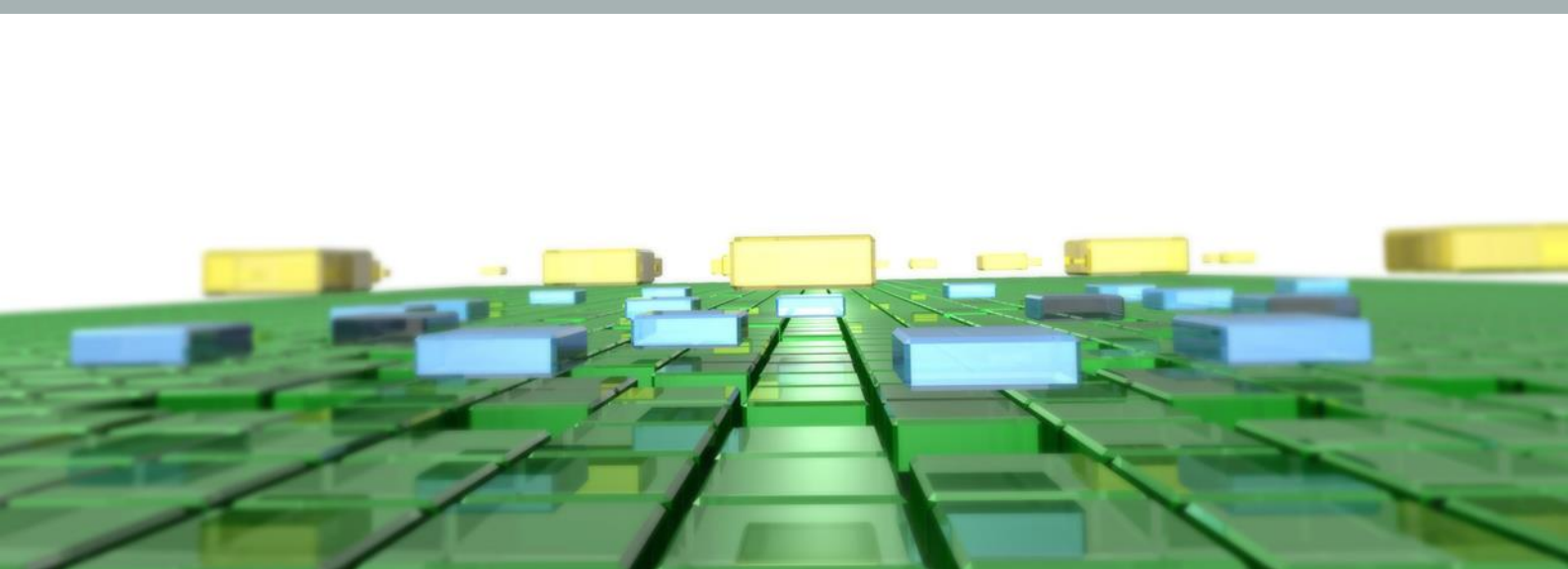


Bestemmingsplan De Fabriek Maasbree

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp



Bestemmingsplan De Fabriek Maasbree

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp

Rapportnummer:	P01354
IMRO-nummer:	NL.IMRO.1894.BPL0098-ON2
Datum:	4 april 2020
Opdrachtgever:	Gemeente Peel en Maas
Projectteam BRO:	BR
Concept:	7 februari 2020
Voorontwerp:	7 april 2020
Ontwerp:	
Vaststelling:	
Trefwoorden:	De Fabriek, Maasbree, Venloseweg 25, Maatschappelijke bestemming, 24 uren opvang
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	De Fabriek in Maasbree wil naar aanleiding van een gerechtelijke uitspraak en veranderende marktomstandigheden de maatschappelijke activiteiten beperkter invullen. De mogelijkheid tot het verlenen van 24-uurs zorg is uitgebreid tot 23 zorgwoningen en 3 respijtkamers. Dit bestemmingsplan maakt deze ontwikkelingen mogelijk.

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

Inhoud

Bijlage 1: Uitspraak Raad van State d.d. 27 juni 2018	3
Bijlage 2: Bodemsaneringsplan	3
Bijlage 3: Evaluatie bodemsanering en nazorg	3
Bijlage 4: Actualiserend vooronderzoek NEN 5725	3
Bijlage 5: Aanvullend bodemonderzoek en indicaties asbestonderzoek	3
Bijlage 6: Nader bodemonderzoek	3
Bijlage 7: Aanvullend (bodem)onderzoek (asbest)	3
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï zorgappartementen De Fabriek	3
Bijlage 10: Indicatief infiltratieonderzoek	3
Bijlage 11: Achtergrond: Inzet C3 Zorgconcept in relatie tot de ruimtelijke ordening	3
1. INLEIDING	5
2. BESTAANDE SITUATIE	7
3. BELEID	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. PLANBESCHRIJVING	15
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	20
5.1 Milieuaspecten	20
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	28
5.3 Flora en fauna	29
5.4 Natuur en landschap	30
5.5 Kabels en leidingen	30
5.6 Verkeer en parkeren	30
5.7 Waterparagraaf	32
6. JURIDISCHE ASPECTEN	35
6.1 Algemeen	35
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	35
6.3 Toelichting op de regels	35
7. UITVOERBAARHEID	39

8. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE	40
8.1 Overleg	40
8.2 Inspraak	40
8.3 Procedure	40

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Uitspraak Raad van State d.d. 27 juni 2018

Bijlage 2: Bodemsaneringsplan

Bijlage 3: Evaluatie bodemsanering en nazorg

Bijlage 4: Actualiserend vooronderzoek NEN 5725

Bijlage 5: Aanvullend bodemonderzoek en indicaties asbestonderzoek

Bijlage 6: Nader bodemonderzoek

Bijlage 7: Aanvullend (bodem)onderzoek (asbest)

Bijlage 8: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï zorgappartementen De Fabriek

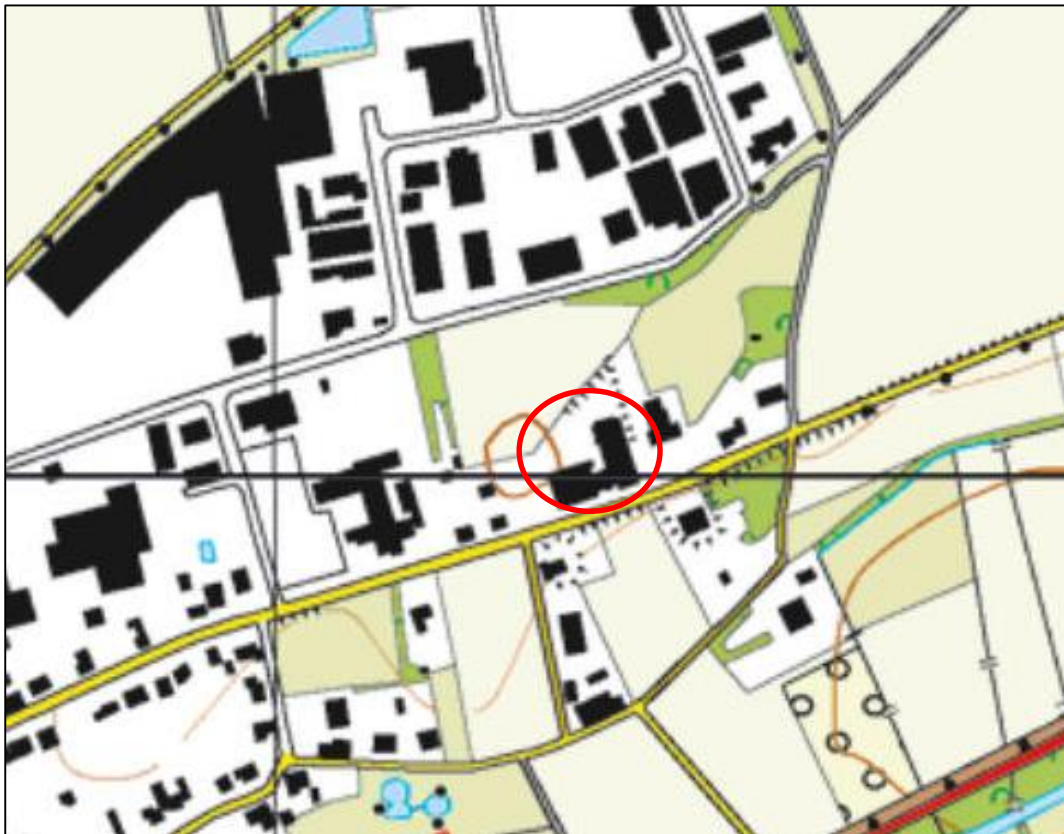
Bijlage 9: Stikstofdepositieberekening

Bijlage 10: Indicatief infiltratieonderzoek

Bijlage 11: Achtergrond: Inzet C3 Zorgconcept in relatie tot de ruimtelijke ordening

1. INLEIDING

Aan de Venloseweg 25 in Maasbree is de accommodatie 'De Fabriek' gelegen. Voorheen een centrum van activiteiten, waar diverse groepen uit de samenleving elkaar ontmoeten. Het terrein werd gebruikt voor sociale, culturele en recreatieve doeleinden voor kinderen, gehandicapten, ouderen en volwassenen. Op onderstaande afbeelding is het plangebied rood omcirkeld.



Figuur 1. Uitsnede topografische kaart plangebied en omgeving

Op 27 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor De Fabriek. De bedoeling was de gebruiksmogelijkheden voor de locatie te verruimen. De gemeente Peel en Maas heeft destijds medewerking verleend aan de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van de bestaande bebouwing in de vorm van:

1. verruiming van de horeca-activiteiten van categorie 3, mits deze ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie, met aanvullend maximaal 12 keer per jaar met een duur van maximaal 1 dag de specifieke mogelijkheid tot zaalverhuur;
2. verruiming van de maatschappelijke activiteiten, waaronder huiskamerfitness, wellness, kookstudio, en 'recreatieve activiteiten'.

Daarnaast had de initiatiefnemer de gemeente Peel en Maas verzocht om 24-uurs opvang voor maximaal 18 personen (in maximaal 18 zorgappartementen) mogelijk te maken op het perceel. De gemeente Peel en Maas heeft ook deze ontwikkeling in 2017 mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan.

Tegen het bestemmingsplan werd door enkele omwonenden beroep aangetekend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 27 juni 2018 heeft de afdeling de appellanten (deels) in het gelijk gesteld. Samengevat komt de uitspraak, opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting, op het volgende neer.

- De bestemmingsomschrijving van de bestemming Maatschappelijk was te onbepaald en niet voldoende duidelijk. Dit leverde strijd op met het rechtszekerheidsbeginsel en daarop heeft de afdeling de bestemmingsomschrijving grotendeels vernietigd. Tegen de toegestane 18 zorgwoningen was geen beroep aangetekend. Dit onderdeel is niet vernietigd.
- Het bestemmingsplan stond zaalverhuur toe alsmede evenementen. Het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan was daarvoor niet toereikend. De afdeling heeft de raad opgedragen nieuw, aanvullend akoestisch onderzoek uit te laten voeren en op de verbeelding aan te geven waar de terrassen waren toegestaan.
- Het parkeren was in onvoldoende mate zeker gesteld en de gehanteerde parkeernormen waren niet voldoende onderbouwd. Het feit dat er voor bezoekers een overloopparkerenvoorziening was gecreëerd met een functieaanduiding op een naastgelegen bedrijfsperceel was ook niet afdoende en bood onvoldoende rechtszekerheid, aangezien dit gebruik niet afdwingbaar was.
- De toegestane horeca was niet afdoende getoetst aan gemeentelijk beleid nu er onzekerheid was over geluid en parkeren. Dit moest aan de hand van de nieuwe onderzoeken opnieuw worden afgewogen.

Overleg met de buurt en veranderde omstandigheden hebben de initiatiefnemer van De Fabriek ertoe doen besluiten de uitgebreide gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan uit 2017 ten aanzien van horeca, evenementen en recreatie weer in te perken en een focus aan te brengen op het zorgwonen.

Op 3 juni 2019 is de omgevingsvergunning verleend voor de eerste 18 zorgwoningen. Vervolgens heeft de initiatiefnemer op 19 september 2019 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Peel en Maas voor nog eens vijf zorgwoningen en drie respijtkamers. Op 15 oktober 2019 heeft de gemeente ingestemd met het principeverzoek. Dit verzoek wordt meegenomen in de reparatie van bestemmingsplan De Fabriek Maasbree uit 2017, waarvoor voorliggend bestemmingsplan is opgesteld. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bijbehorende regels. Deze toelichting vergezelt het plan.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op locatie. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens het bouwplan. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van de milieuen 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 verwerkt en wordt de procedure beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het pand waar de Fabriek is gevestigd ligt aan de Venloseweg 25 te Maasbree. Het terrein wordt gebruikt voor sociale, culturele en recreatieve doeleinden voor kinderen, gehandicapten, en volwassenen. In samenwerking met o.a. de Daelzicht, Proteion, sgl, GGZ, en VVGI worden voorzieningen getroffen voor mensen met een beperking.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

De volgende activiteiten mochten op basis van het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan De Fabriek Maasbree plaatsvinden:

- dagbesteding met werkplaats;
- atelier met expositie- workshop en verkoopruimte;
- kookstudio;
- kinderspeeltuin;
- theater en muziekstudio;
- leesruimte en internetcafé;
- verkeerseducatiecentrum;
- kinderdagopvang en voor- tussen en naschoolse opvang;
- wellness en huiskamerfitness voor dementerende ouderen;
- recreatieve activiteiten zoals onder andere bakfietsochten;
- maximaal 18 zorgwoningen ten behoeve van 24-uurs zorg voor maximaal 18 hulpbehoevende personen;
- ondergeschikte horeca-activiteiten en zaalverhuur en evenementen met bijbehorende horeca.

Per dag bezoeken gemiddeld ca. 150 personen het activiteitencentrum. Daarnaast zijn er piekdagen waar per dag circa 250 bezoekers meer worden verwacht, bijvoorbeeld bij de organisatie van exposities.



Figuur 3. Beeld De Fabriek vanaf de Venloseweg



Figuur 4. Beeld achterzijde van De Fabriek

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter-) nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Op dit bestemmingsplan zijn geen van belangen uit de SVIR van toepassing.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in de regelgeving opgenomen.

Op dit bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

Ladder duurzame verstedelijking

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

Sinds invoering van de "ladder" is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”

Afweging ladder duurzame verstedelijking

Feitelijk dient de vraag gesteld te worden of de uitbreiding van De Fabriek een stedelijke ontwikkeling betreft. Er is immers sprake van uitbreiding van een bestaand bedrijf met enkele zorgappartementen en het beperken van de gebruiksmogelijkheden. De uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van de zorgfunctie valt op basis van de Handreiking van de Ladder onder de begripsomschrijving van ‘overige stedelijke voorzieningen’. De Handreiking laat onder de overige stedelijke voorzieningen accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure vallen. In juridisch opzicht, gaat het om een stedelijke ontwikkeling die aansluit op een bestaande stedelijke voorziening, binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee dient de Ladder te worden doorlopen.

Het bouwplan wordt passend geacht binnen de regionale behoefte. Het zorgkantoor, dat met de uitvoering van de Wet Langdurige Zorg (WLZ) is belast in de regio heeft aangegeven dat er behoefte bestaat aan zorgwoningen¹. Er zal een contract worden afgesloten met een of meerdere zorginstellingen om de zorg te leveren aan cliënten die hiertoe toegang hebben op basis van een indicatie die is afgegeven door het Centrum Indicatiestelling Zorg. Aan dit onderdeel van de ladder duurzame verstedelijking wordt voldaan gezien de regionale behoefte.

Voor wat betreft de ligging wordt vermeld dat het bouwplan ligt binnen het bestaand bebouwd gebied van Maasbree, en tevens binnen de rode contour van Maasbree. Hiermee behoeft de ladder geen verdere verdieping.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de ladder, gezien de actuele regionale behoefte en de ligging van het bouwplan binnen het bestaand bebouwd gebied van Maasbree. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder duurzame verstedelijking als opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 is het Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Het POL2014 maakt onderscheid tussen beleidslijnen voor bebouwd gebied en landelijk gebied. Op de kaart ‘Zonering Limburg’ van het POL2014 ligt het plangebied in de zone ‘Buitengebied’. Echter, in het POL 2014 is tevens aangegeven dat de precieze begrenzing van het (bestaand) bebouwd gebied op gemeentelijk niveau gebeurt. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om de in het verleden gehanteerde begrenzingen zoals de rode contouren te hanteren. In dat kader wordt vermeld dat de planlocatie binnen de rode contour ligt, zoals deze is aangehouden in het POL2006 (actualisatie 2011).

¹ ‘Achtergrond: Inzet C3 Zorgconcept in relatie tot de ruimtelijke ordening’, Rendiz d.d. 03/2016



Figuur 5. Links: Ligging rode contour Maasbree (POL 2006, actualisatie 2011); Rechts: Uitsnede kaartbeeld Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

Aanvullend hierop, wordt vermeld dat de planlocatie in de structuurvisie Kernen en bedrijventerreinen is aangemerkt als deel van de dorpskern. Ook in het structuurplan voor het Buitengebied, dat deel uitmaakt van de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas, is de planlocatie aangemerkt als deel van de kern Maasbree.

De planlocatie mag dan ook worden beschouwd als bestaand bebouwd gebied, op de rand van stedelijk gebied en het buitengebied.

In het POL2014 wordt vermeld dat zorgbehoevenden, waaronder ouderen, deel uitmaken van de provinciale doelgroep voor wonen. De krimpende en vergrijzende bevolking vergt het bewaken van de balans tussen vraag en aanbod van 'wonen met zorg'. Specifieke aandacht is gewenst voor de groep zeer zorgbehoevenden, die een indicatie voor een intramurale setting hebben (ZZP3+4 (50%)) en die behoefte hebben aan een specifieke woning en aan een specifieke zorginfrastructuur. Hierbij gaat het met name om het type woning 'verzorgd wonen geclusterd'. Er is een tekort aan geschikt vastgoed hiervoor.

Het initiatief voorziet in het uitbreiden van de maatschappelijke voorzieningenstructuur van Maasbree en in het verlenen van 24 uren zorg met dagbesteding op het eigen terrein. De ontwikkeling is dan ook passend te beschouwen binnen het provinciaal beleid uit het POL2014.

Provinciale omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening vormt de juridisch bindende doorvertaling van het POL2014. Voor zover relevant voor dit bestemmingsplan staan hieronder de relevante passages uit de verordening opgenomen.

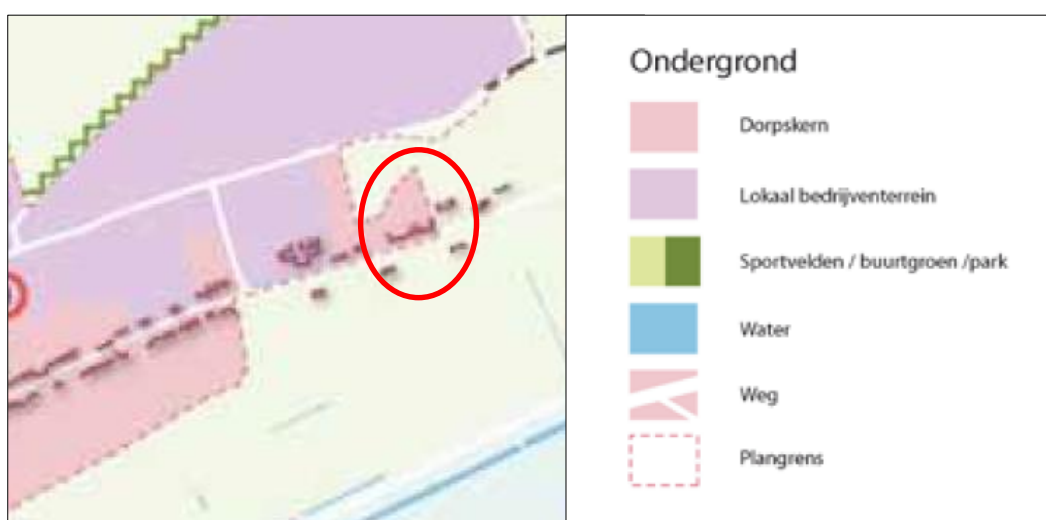
De verordening bevat een verbod op de vestiging en uitbreiding van geitenhouderijen. Ook is het niet toegestaan de bestemming van recreatieverblijven te wijzigen, zodat deze gebruikt kunnen worden voor reguliere bewoning. Verder worden er enkele beperkingen gesteld aan ontgrondingen en het onttrekken van grondwater.

Aangezien dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt waarmee strijdigheid met de provinciale verordening kan ontstaan, kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de voorschriften uit de provinciale omgevingsverordening Limburg 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bedrijventerreinen en kernen

In de Structuurvisie Bedrijventerreinen en kernen van de gemeente Peel en Maas is het plangebied gelegen in de dorpskern. Voor de kern Maasbree is aangegeven dat behoud van bestaande voorzieningen en ontwikkeling van zorgvoorzieningen voor ouderen gewenst is. De ontwikkeling die wordt mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan draagt daaraan bij.



Figuur 6. Uitsnede kaartbeeld Structuurvisie Bedrijventerreinen en kernen

De structuurvisie stelt verder dat de bevolking in de regio is aan het dalen is en volgens de prognoses zal zich dat de komende 20 jaar doorzetten. Daarnaast zal de bevolking vergrijzen en neemt het aantal jongeren verder af. Bij de invulling van het woningbouwprogramma wordt, conform de woonvisie plus, ingezet op woningen voor doelgroepen:

- Starters en (terugkerende) jongeren en jonge gezinnen: betaalbare woningen;
- Senioren: levensloopbestendige woningen met vormen van zorg en welzijn.

Afweging

Opgave is om dit gebiedsgericht uit te werken. Met het voorliggende initiatief wordt invulling gegeven aan de behoefte aan een passend aanbod aan zorgwoningen en voorzieningen in een demografisch verouderende dorpskern.

Waardenoriëntatie en kaderstelling Peel en Maas, thema's Ruimte en Economie

Met deze kaderstelling vindt een herijking plaats van de programma's van de thema's ruimte en economie en de uitvoeringsafspraken, als uitwerking van de gemeentelijke programmabegroting. Bij het zoeken van een naar een effectieve relatie met de omgeving is zoveel mogelijk aangesloten bij de, via 'expertgesprekken', opgehaalde waardevolle bewegingen in de samenleving. Via enkele werksessies

met de Raad is ook informatie opgehaald die een plaats heet gekregen in de herijking van de kaderstelling Ruimte en Economie. Er is voor gekozen om beide programma's te combineren in verband met de grote overlap in thema's en belangen.

In de waardenoriëntatie stelt de gemeenteraad een omslag te willen maken aan de hand van enkele waarden, die belangrijk zijn voor de gemeente Peel en Maas. Hierbij worden onder andere de volgende waarden benoemd: van individueel naar samen, van omgevingskwantiteit naar omgevingskwaliteit, van consumeren naar beleven en van overheidssturing naar omgevingssturing.

Binnen het Thema Ruimte zijn vervolgens een tweetal programma's opgenomen, te weten 'Vitale leefomgeving' en 'Beheer fysieke leefomgeving' en voor deze programma's zijn programmadoelen met uitvoeringsafspraken geformuleerd.

Afweging

In dit kader draagt het initiatief bij aan programmadoel 6 (Wonen duurzaam in balans) en programmadoel 7 (Zorgen voor elkaar). Het initiatief van De Fabriek om te voorzien in 23 zorgwoningen, ondersteund door enkele gemeenschappelijke voorzieningen, sluit goed aan bij de geformuleerde waarden en de programmadoelen uit de kaderstelling. In deze doelen wordt gesteld dat de gemeente Peel en Maas streeft naar een woningvoorraad die zowel kwalitatief als kwantitatief aansluit bij de veranderende samenleving. Ook is het de ambitie te komen tot een zorgaanbod dat past bij iedere dorpskern en dat er wordt voorzien in voldoende voorzieningen om een optimale woonomgeving te scheppen voor zorgbehoevenden.

Het feit dat de gemeente ruimte biedt aan het initiatief tekent ook hun uitnodigende houding, die zij uitdragen in de waardenoriëntatie en kaderstelling.

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

Op 5 april 2016 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg vastgesteld. Het is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennepe, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

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

De inhoudelijke pijlers zijn:

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

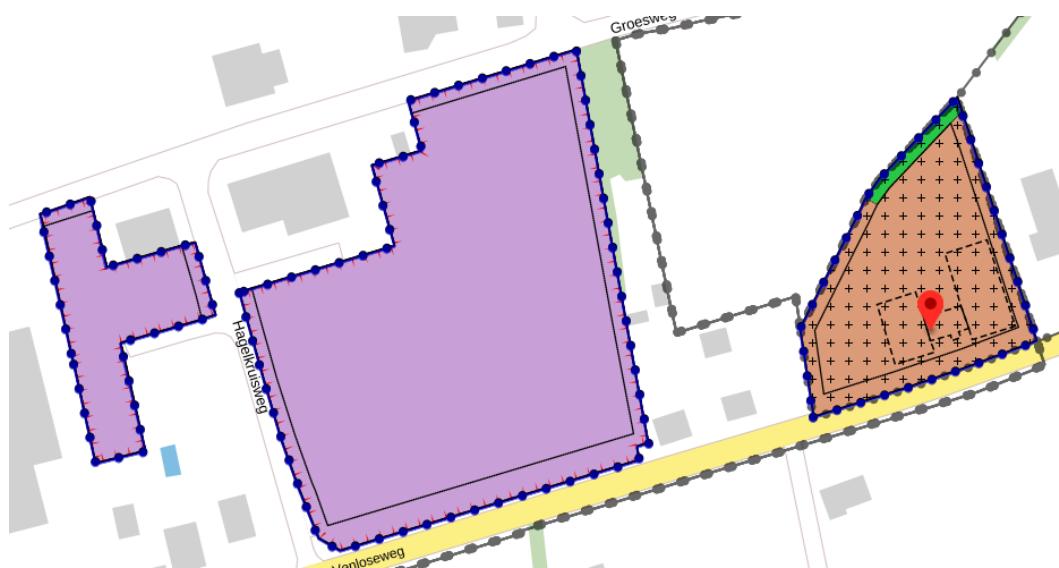
Afweging

De structuurvisie kenschetst wat reeds eerder in deze toelichting aan bod is gekomen. Er bestaat regionaal een groeiende behoefte aan woonvormen, waarbij (deels) zelfstandig wonen en verzorging wordt gecombineerd. Ook zijn mantelzorgers veelal overvraagd en worden ouderen kritischer alvorens

zij besluiten om te verhuizen naar een meer levensloopbestendige woonvorm, waarbij er vooral kritiek wordt geuit op het bestaande aanbod, dat te grootschalig zou zijn en te weinig buitenruimte zou hebben. Met dit initiatief voor 23 zorgwoningen aan de rand van het buitengebied en met eigen achtererf wordt voorzien in een concrete behoefte die aansluit bij de ambities uit de regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Bestemmingsplan

Voor de locatie van De Fabriek aan de Venloseweg 25 in Maasbree vigeert bestemmingsplan 'De Fabriek Maasbree', vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 27 juni 2017. Onderstaand een uitsnede van de verbeelding.



Figuur 7. Uitsnede bestemmingsplan De Fabriek Maasbree

Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gebouwen en gronden aan de Venloseweg 25 de bestemming Maatschappelijk, met een dubbelbestemming ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Er is een bouwvlak opgenomen en binnen dit bouwvlak zijn functieaanduidingen opgenomen om horeca in verschillende categorieën toe te staan in de aanwezige zalen. Ten noorden van het bouwvlak is een smalle strook met een groenbestemming opgenomen, om de groene kwaliteiten van dit gebied vast te leggen.

Zoals in de inleiding reeds is toegelicht, stond de maatschappelijke bestemming een veelheid aan maatschappelijke, recreatieve, horeca- en evenementenfuncties toe. De gerechtelijke uitspraak van 27 juni 2018 heeft genoodzaakt tot een heroverweging van de toe te stane functies in het plangebied. Het huidige voornemen tot het realiseren van 23 zorgwoningen en drie respijkamers met ondersteunende maatschappelijke voorzieningen in De Fabriek past momenteel niet in het bestemmingsplan.

4. PLANBESCHRIJVING

Dit bestemmingsplan voorziet in een aanpassing van bestemmingsplan 'De Fabriek Maasbree', zoals in 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas. Hieronder volgt een overzicht van de doorgevoerde aanpassingen om te komen tot het nieuwe, voorliggende bestemmingsplan, dat gezien de beperkte hoeveelheid wijzigingen dezelfde naam draagt. Allereerst wordt een beschrijving gegeven van de concrete plannen die de initiatiefnemer alhier wenst te ontplooiën.

Het plan

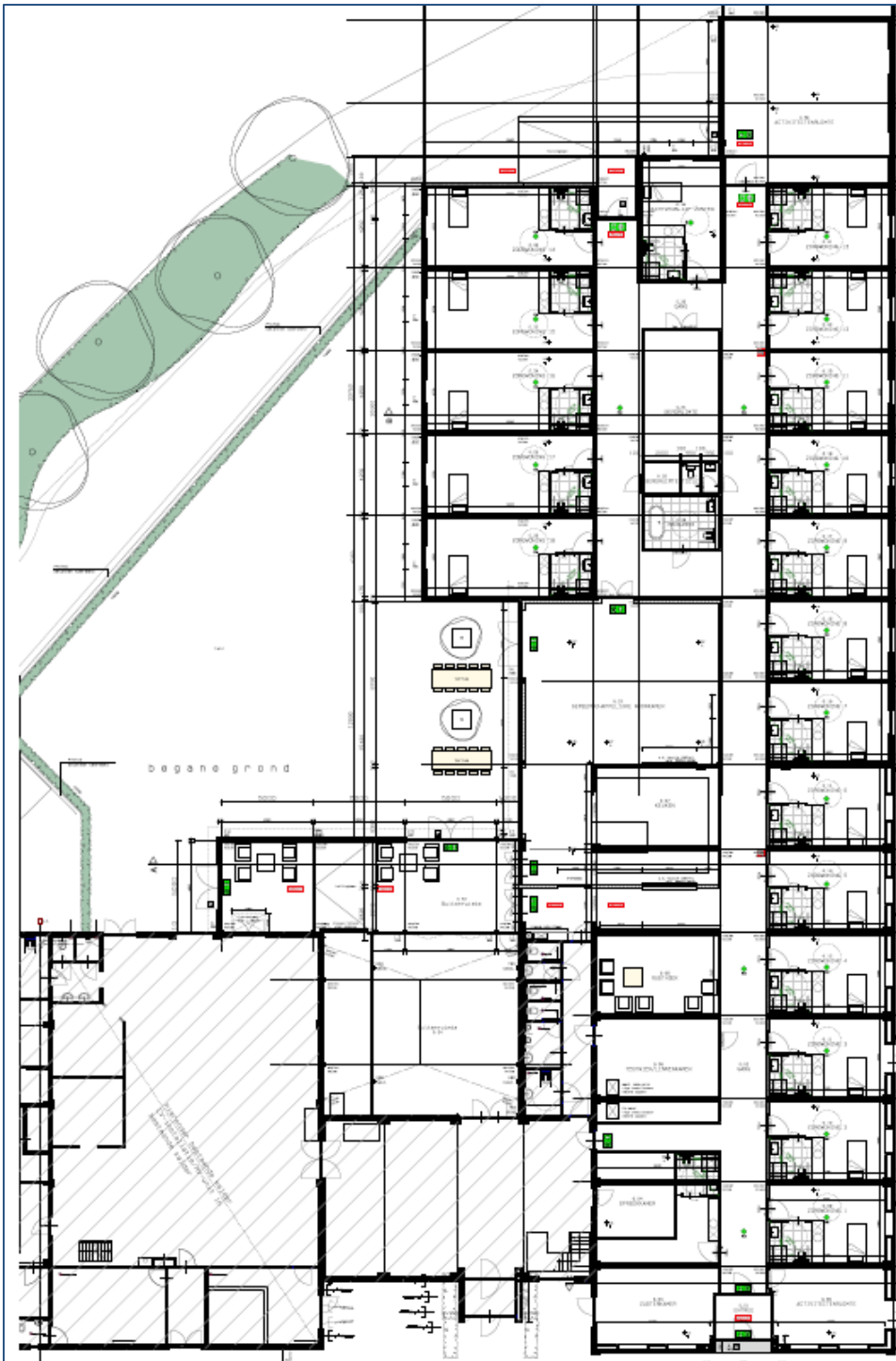
Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van De Fabriek in Maasbree de vergunde 18 zorgappartementen uit te breiden met vijf extra zorgappartementen en een drietal respijtkamers. De gemeente heeft positief gereageerd op het principeverzoek voor dit initiatief en heeft aangegeven dat dit initiatief wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Momenteel bestaat de wens het aantal zorgappartementen in pandig te vergroten tot 23. De extra woonruimtes worden ingezet voor mensen die volledig of gedeeltelijk zorgbehoevend zijn. Gebleken is dat er een grote vraag bestaat naar dergelijke woonruimtes. De Fabriek Maasbree heeft het voornemen op het terrein de mogelijkheden te bieden voor het huisvesten van circa 23 personen, die 24 uur per dag zorgbehoevend zijn. De cliënten zullen met name ouderen zijn met een indicatie in het kader van de WLZ. De uitbreiding is akkoord bevonden door het gemeentelijk Zorgkantoor. Voor de 24-uurs opvang zal sprake zijn van 3 personeelsleden, waarvan er telkens twee dienst draaien. De bewoners zullen overdag deelnemen aan enkele gezamenlijke activiteiten.

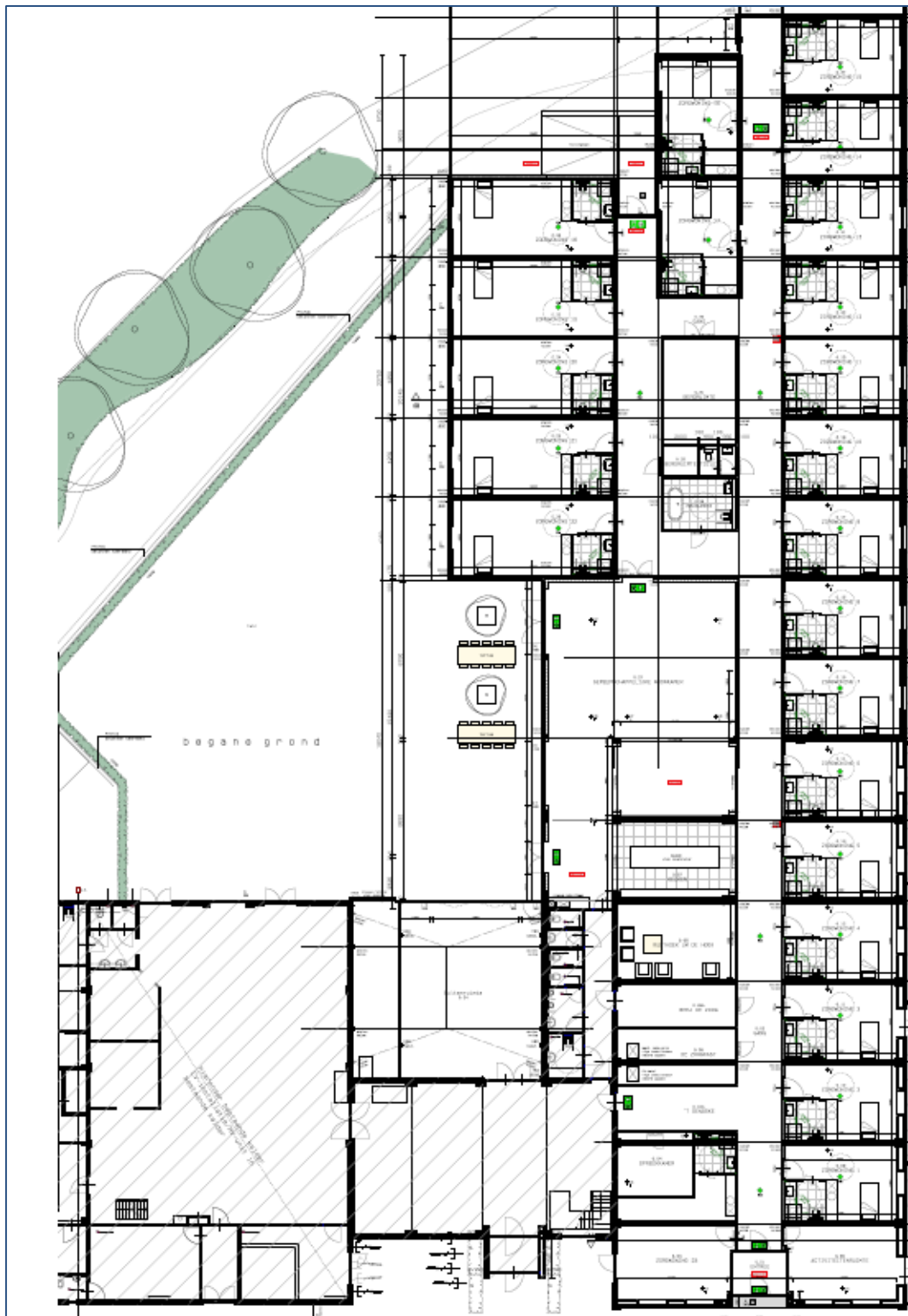


Figuur 8. Voorgevel De Fabriek

Voor de uitbreiding van het aantal zorgwoningen wordt er binnen de vergunde uitbouw aan de rechter achterzijde van het pand geschoven met de indeling. De voorzijde van het complex blijft in de toekomstige situatie ongewijzigd, afgaande op de nu bekende uitbreidingsplannen. De onderstaande afbeeldingen geven een overzicht van de huidige plattegrond en de gewenste, toekomstige plattegrond. Daarna zijn de geveltekeningen opgenomen van de bestaande en de nieuwe situatie. De uitbreidingen waren qua bouw reeds mogelijk op grond van de voorgaande bestemmingsplannen.



Figuur 9. Plattegrond vergunde situatie 2019



Figuur 10. Plattegrond beoogde aanpassing



Figuur 11. Gevelaanzichten nieuwe situatie rechts (boven) en links (onder)

Hoewel de voorgenomen wijzigingen plaatsvinden binnen de al vergunde footprint van het gebouw, moet toch een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De voorgenomen inpanidige aanpassingen hebben tot gevolg dat er een wijziging plaatsvindt van de brandcompartimentering.

De uitbreiding wordt gerealiseerd in één bouwlaag en achter de bestaande bebouwing. De stedenbouwkundige effecten van het plan zijn daarmee gering en passend binnen het bestaande straatbeeld.

De wijzigingen

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk werd aangegeven, ziet het bestemmingsplan enerzijds op een stukje ontwikkeling, in de vorm van het uitbreiden van het aantal zorgwoningen, en anderzijds op inperking/reparatie, in de vorm van een nieuwe, uitgekledede omschrijving van de bestemming Maatschappelijk. Hierboven is de ontwikkeling beschreven. Onderstaand volgt nu een overzicht van de doorgevoerde wijzigingen en inperkingen.

Bestemmingsomschrijving 'Maatschappelijk'

De onderstaande tabel geeft weer wat er in het bestemmingsplan 'De Fabriek Maasbree' uit 2017 werd toegestaan en wat er in dit nieuwe plan wordt mogelijk gemaakt.

<i>De Fabriek Maasbree 2017</i>	<i>De Fabriek Maasbree 2019</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ activiteitscentrum voor sociale, culturele, recreatieve doeleinden voor kinderen, gehandicapten en volwassenen, waaronder in ieder geval: ▪ dagbesteding met werkplaats; ▪ atelier met expositie- workshop en verkoopruimte; ▪ kookstudio; ▪ kinderspeeltuin; ▪ theater en muziekstudio; ▪ leesruimte en internetcafé; ▪ verkeerseducatiecentrum; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening; ▪ Maximaal 23 zorgwoningen en 3 respijtkamers, ten behoeve van 24-uurs zorg voor maximaal 26 hulpbehoevende personen.

<ul style="list-style-type: none"> ▪ kinderdagopvang en voor- tussen en naschoolse opvang; ▪ binnen en buiten wellness en huiskamerfitness voor dementerende ouderen; ▪ recreatieve activiteiten zoals onder andere bakfietsritten; ▪ maximaal 18 zorgwoningen ten behoeve van 24-uurs zorg voor maximaal 18 hulpbehoevende personen; ▪ gerelateerde en ondergeschikte horeca-activiteiten van categorie 1 en 2; ▪ zaalverhuur en evenementen met bijbehorende horeca. 	
--	--

Vanwege deze inperkingen van de gebruiksmogelijkheden is er voor de beoogde functie ook genoeg parkeergelegenheid op eigen terrein. Dit wordt verder onderbouwd in het komende hoofdstuk. Om toch te waarborgen dat ook voor toekomstige ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid wordt geboden, is de plansystematiek van het 'parapluplan parkeernota Peel en Maas' opgenomen in de regels van dit plan. Over de precieze invulling van de planregels wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Milieuaspecten

Aangezien dit bestemmingplan grotendeels ziet op het repareren van een vernietigde bestemmingsomschrijving, en zo een beperkter gebruik wordt toegestaan dan met het voorgaande plan, afgezien van het toevoegen van enkele zorgwoningen, wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan. Op onderdelen is de onderstaande tekst, die deels afkomstig is uit het eerdere plan, gewijzigd en toegespitst op dit kleinschaligere bestemmingsplan.

5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Tijdens een verkennend bodemonderzoek dat is uitgevoerd in 2005 is er op de geprojecteerde locatie een lichte tot sterke verontreiniging met minerale olie in de grond aangetroffen. Naar aanleiding hiervan is een sanering uitgevoerd ter plaatse². In het saneringsrapport³ wordt geconcludeerd dat de saneringsdoelstelling is behaald. Er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen om de locatie voor het destijds beoogde doel in gebruik te nemen.

Actualiserend historisch bodemonderzoek

Omdat de bestemming van het terrein werd gewijzigd van bedrijventerrein naar een maatschappelijke functie en vanwege de gedateerdheid van het toen uitgevoerde onderzoek, is door Aeres Milieu en Econsultancy in 2014 en 2015 een actualiserend historisch bodemonderzoek en een nader bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied⁴. Bodemonderzoek heeft een houdbaarheid van 5 jaar, waardoor voor dit plan redelijkerwijs nog gebruik kan worden gemaakt van het toen uitgevoerde actualisatieonderzoek.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek was de onderzoekslocatie plaatselijk “verdacht” op het voorkomen van lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie in de bovengrond en lichte tot matige verontreinigingen met zware metalen in het grondwater. Ter plaatse van de voormalige saneringslocatie bleek de bodem verdacht te zijn op het voorkomen van minerale olieverontreinigingen tot aan de tussenwaarde (T-waarde).

Gezien de ouderdom van de eerder op de locatie uitgevoerde bodemonderzoeken werd geadviseerd om middels een actualiserend bodemonderzoek de bodemkwaliteit ter plaatse van de te realiseren buitenspeelplaats opnieuw vast te stellen, aangezien de maatschappelijke functie een gevoelige bestemming betreft. In het actualiserend onderzoek is ook de saneringslocatie van de minerale olieverontreiniging betrokken. Indien deellocatie H en I (voormalige zinkput 2 en wasplaats) binnen het gebied van de bestemmingswijziging vallen wordt geadviseerd om het grondwater ter plaatse opnieuw te bemonsteren en te analyseren om na te gaan of de matige verontreiniging met kwik nog aanwezig is.

² Econsultancy bv, Bodemsaneringsplan Venloseweg 25 te Maasbree gemeente Maasbree, projectnummer BRE-BRO.SAN 05091534, 5 december 2005

³ Econsultancy bv, Evaluatie bodemsanering en nazorg Venloseweg 25 te Maasbree, projectnr. BRE-BRO-EVA 05091534, 30 oktober 2008

⁴ Aeres Milieu bv, Actualiserend vooronderzoek NEN 5725 Venloseweg 25 te Maasbree, AM13185, 26 juni 2014

Het aanwezige puin/grindpad is verdacht op het voorkomen van asbest. Geadviseerd werd een verkennend onderzoek asbest in grond/puin uit te voeren conform NEN5707/NEN5897.

Aanvullend bodemonderzoek en indicaties asbestonderzoek

Naar aanleiding van het uitgevoerde actualiserend historisch bodemonderzoek is door Aeres Milieu een aanvullend bodemonderzoek en een indicatief asbestonderzoek uitgevoerd⁵. In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

Beperkt grondonderzoek saneringslocatie

De gemeten matige verontreiniging met PCB en sterke verontreiniging met minerale olie in grondmengmonster MM2 geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt momenteel een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling in verband met de aangetroffen matige en sterke verontreinigingen. Middels het uitvoeren van een nader bodemonderzoek dient de horizontale en verticale omvang van de geconstateerde verontreiniging te worden vastgesteld.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Grondwateronderzoek

De aangetoonde matige verontreiniging met kwik in het grondwater ter plaatse van de voormalige bezinkput en wasplaats (Econsultancy projectnummer 05051337 BRE.BRO.NEN, d.d. september 2005) is tijdens voorliggend onderzoek niet meer aangetoond. Nader onderzoek wordt derhalve niet meer noodzakelijk geacht.

Indicatief asbestonderzoek grind/puinpad

Ter plaatse van asbestgat ABG3 is asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. De gemeten concentraties geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest ter plaatse van het aanwezige grind/puinpad.

Aanvullende bodemsanering

Naar aanleiding van het aanvullend bodemonderzoek is door adviesbureau Econsultancy een aanvullende bodemsanering uitgevoerd onder milieukundige begeleiding. Na beëindiging van de werkzaamheden zijn de putbodem en de putwanden bemonsterd. Uit de analyseresultaten blijkt dat putwand W1-1 matig verontreinigd is met minerale olie en sterk verontreinigd is met PCB's. Putwand W3-1 is licht verontreinigd met minerale olie en PCB's. Gesteld kan worden, dat de saneringsdoelstelling niet is behaald. Er bestaan mogelijk milieuhygiënische belemmeringen op de locatie. Econsultancy adviseerde om, zodra de inrichtingsplannen definitief waren, een nader bodemonderzoek uit te voeren en de verontreiniging met minerale olie en PCB's af te perken. Na het afronden van dit onderzoek dient een saneringsplan opgesteld te worden en ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd.

De initiatiefnemer heeft de voorgestelde aanpak gevolgd en nader bodemonderzoek laten uitvoeren⁶ naar de matig tot sterke verontreiniging met minerale olie en PCB's, welke na een sanering ter plaatse

⁵ Aeres Milieu bv, Aanvullend bodemonderzoek en indicaties asbestonderzoek Venloseweg 25 in Maasbree, AM14219A, 8 augustus 2014

⁶ Econsultancy bv, Nader bodemonderzoek Venloseweg 25 te Maasbree, rapport nr. 15011007, 16 juli 2015

van de saneringsput is aangetoond in de putwanden. In de rapportage wordt geconcludeerd dat er geen milieu hygiënische risico's te verwachten zijn en dat er geen noodzaak is voor het nemen van aanvullende sanerende maatregelen.

Nader onderzoek ten behoeve van de aangetroffen asbestverontreiniging in het puinpad is reeds uitgevoerd⁷. Dit is gedaan ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag voor de uitbreiding van het gebouw aan de achterzijde met de nieuwe zorgverblijven. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Minerale olie en PCB zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht.

Tijdens het onderzoek is er zowel op het maaiveld als in het vrijgekomen materiaal geen asbest (in de grove fractie) zintuigelijk waargenomen. Op basis van het analyseresultaat is er eveneens geen asbest aanwezig in de fijne fractie.

Geconcludeerd wordt dat de vooraf gestelde hypothese 'asbest verdachte locatie' vervalt. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is de locatie niet verdacht op het voorkomen van asbest. Hierbij dient opgemerkt te worden dat in het westelijke deel van het puinpad (op circa 50 meter van de locatie) asbest in de grove fractie is aangetroffen. Indien tijdens graafwerkzaamheden asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen, dient nader asbestonderzoek plaats te vinden.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. Op 25 april 2019 is een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven door de gemeente Peel en Maas voor de locatie. In het bestemmingsplan is voor het overige deel van het puinpad een bouwverbod opgenomen, zolang niet met onderzoek is aangetoond dat ook daar geen asbest aanwezig is, of op een juiste wijze is gesaneerd.

5.1.2 Akoestiek

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

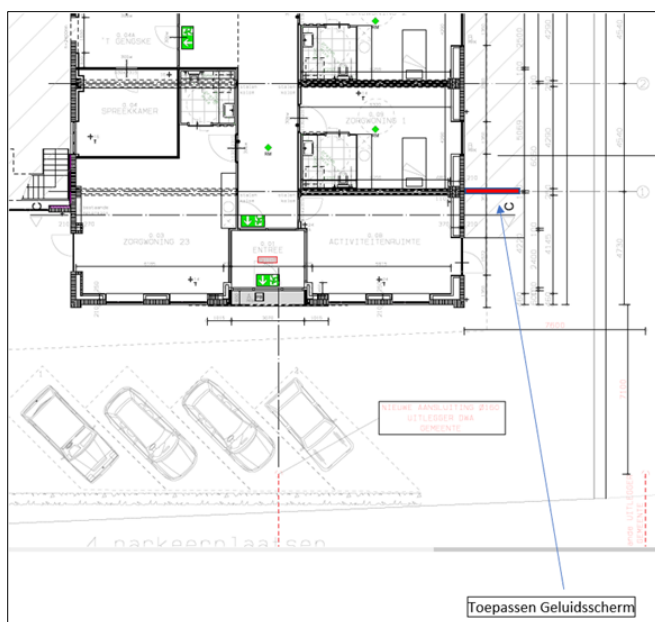
De 24-uurs opvang voor zorgbehoevenden betreft een geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder. Voor de realisatie van de huisvesting is dan ook een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door K-Plus adviesgroep⁸. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting. Op deze plaats wordt stilgestaan bij de belangrijkste conclusies uit het rapport.

⁷ HMB Groep bv, Aanvullend bodemonderzoek asbest Venloseweg 25 te Maasbree, kenmerk 18338103A, 19 maart 2019

⁸ K-Plus, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen zorgappartementen De Fabriek, Venloseweg 25 Maasbree, gemeente Peel en Maas, M18.792.401, 3 maart 2020

Conclusie

Ter plaatse van zorgwoning 1 zijn optredende gevelbelastingen bepaald die hoger zijn dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Het betreft na aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g Wgh een toetsingswaarde van 54 dB, waarmee de maximale ontheffingswaarde met 1 dB wordt overschreden. Om de zorgwoning mogelijk te maken moet hier de gevelbelasting met ten minste 1 dB worden teruggebracht of een dove gevel worden toegepast. Bronmaatregelen zijn niet haalbaar gebleken. Het toepassen van een dove gevel is niet mogelijk, aangezien er dan niet kan worden voldaan aan het Bouwbesluit, specifiek de vereisten ten aanzien van ventilatie en spuivoorzieningen. Gekozen wordt voor een overdrachtsmaatregel, in de vorm van een geluidsscherm aan de gevel, teneinde de gevelbelasting met ten minste 1 dB terug te brengen. Het aanbrengen van een dergelijke voorziening is als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.



Het toepassen van een dergelijk geluidsscherm aan de zijgevel zorgt ervoor dat geluid vanaf de weg de gevel bij het eerste zorgappartement niet meer rechtstreeks kan bereiken. De gevelbelasting zal hierdoor met enkele decibels worden verlaagd en onder de maximale ontheffingswaarde komen. De karakteristieke gevelwering van de toe te passen gevelelementen (20 dB) is vervolgens afdoende om binnen het zorgappartement te voldoen aan de vereiste waarde van 33 dB. Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Dit wordt geborgd in de bouwfase en de bouw van het geluidsscherm is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Ook zal een hogere waarde moeten worden aangevraagd voor dit appartement.

Ter plaatse van zorgwoning 2 t/m 4 zijn optredende gevelbelastingen bepaald die hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt hier niet overschreden. Voor zorgwoning 2, 3 en 4 kan een verzoek worden ingediend voor het laten vaststellen van een hogere toelaatbare waarde bij de gemeente Peel en Maas. Indien dit verzoek wordt ingewilligd dan dient voor de betreffende zorgwoningen ermee rekening te worden gehouden dat er zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. In een separaat onderzoek dienen de geluidwerende maatregelen te worden bepaald waarmee aan de gestelde eisen van afdeling 3.1 van het bouwbesluit kan worden voldaan. Een en ander wordt in de bouwfase van het initiatief geborgd.

Aangezien er in de nabijheid van het plangebied geen spoorwegen zijn gelegen, is geen akoestisch onderzoek spoorweglawaai noodzakelijk. Rondom het plangebied zijn wel woningen gelegen, die door industrielawaai vanuit de zorgwoningen mogelijk kunnen worden gehinderd. Daartoe is in het voorgaande plan geen onderzoek uitgevoerd. Geoordeeld wordt dat een dergelijk onderzoek voor dit plan niet noodzakelijk is. Aangezien de zorgwoningen reeds in 2019 zijn vergund en in het voorgaande bestemmingsplan de zorgwoningen niet zijn vernietigd, is sprake van een vergunde vigerende situatie. Het voorliggend plan ziet enkel op een interne verdichting, waardoor intern een aantal extra woonverblijven mogelijk wordt gemaakt. Een verslechtering van de akoestische situatie ten gevolge van een dergelijke planwijziging kan op voorhand worden uitgesloten.

5.1.3 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of vergunningvrij mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Deze afwijkingen dienen dan te worden benoemd en gemotiveerd. In gebieden met een gemengde functie kan op basis van de VNG normen een afstandsstap lager worden gedaan.

24-uurs opvang

De 24-uurs opvang van zorgbehoevenden kan op basis van de genoemde lijst worden gelijkgesteld met 'verpleeghuizen', waarvoor een grootste afstand geldt van 30 meter, ten aanzien van het aspect geluid. Deze afstand is gebaseerd op omgevingstype 'rustige woonwijk'. Aangezien het gebied ter plaatse kan worden geïdentificeerd als gebied waar sprake is van functiemenging (langs een toegangsweg, lintbebouwing, veelvoud aan afwisselende functies) kan deze afstand met één trap worden verlaagd tot 10 meter. Tussen de gevels van de oostelijk gelegen woning en de zorgwoningen zit 15 meter ruimte. Echter, de richtafstanden dienen te worden gemeten vanaf de grens van het bouwvlak. Op die manier wordt niet voldaan aan de minimale afstand van 10 meter. De zorgwoningen zijn weliswaar onderdeel van De Fabriek, maar kunnen feitelijk worden aangeduid als 'normale' woningen. Het gebruik van de gronden is gericht op wonen, mogelijk samen met maatschappelijke voorzieningen voor de zorg. Aangezien de zorgwoningen reeds in 2019 zijn vergund en in het voorgaande bestemmingsplan de zorgwoningen niet zijn vernietigd, is sprake van een vergunde vigerende situatie. Het voorliggend plan ziet enkel op een interne verdichting, waardoor intern een aantal extra woonverblijven mogelijk wordt gemaakt. (Milieu)hinder van het zorgwoningen wordt vanuit dit plan dan ook niet verwacht. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door (milieu)hinder van bedrijven belemmerd.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

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 interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk 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 fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof 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 en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Tabel 3: getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Ter vergelijking, de realisatie van 1500 woningen leidt tot een toename van circa 7500 motorvoertuigbewegingen *per etmaal*. In vergelijking tot de getalsmatige grenzen uit het besluit NIBM mag dan ook worden aangenomen dat de ontwikkeling zoals dit bestemmingsplan die mogelijk maakt niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 1 juli 2015 is het vernieuwde Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in Staatsblad nr. 14 gepubliceerd. Het besluit trad op 16 januari in werking. Deze AMvB beperkt de vestiging van

'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit richt zich op mensen die gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De zones worden gemeten vanaf de rand van de weg. Ze zijn aan weerszijde 300 meter breed bij rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen.

De 24- uurs opvang betreft een gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen. Binnen de genoemde afstanden van De Fabriek zijn geen Rijks- of provinciale wegen gelegen. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect 'luchtkwaliteit' zijn er geen belemmeringen.

5.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het 'Besluit transportroutes externe veiligheid', 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.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval indien deze zich ten tijde van het ongeval permanent (24 uur per dag, 365 dagen per jaar) op een bepaalde plaats zou bevinden. Dit risico kan weergegeven worden in de vorm van diverse contouren die punten verbindt waar de kans op overlijden gelijk is. Dit risico is onafhankelijk van de omgeving. De norm voor bestaande situaties is een kans van 10-5/jaar. Voor nieuwe situaties is dit 10-6/jaar. Een contour is parallel aan het weg-, spoor-, water-, of leidingtraject gelegen.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar, per kilometer traject, dat in een keer een groep van ten minste een bepaalde grootte dodelijk wordt getroffen door een ongeval. Dit risico geeft de kans op het overlijden van een groep personen aan (10, 100, 1000 personen). De bepaling van dit risico is omgevingsafhankelijk. De oriënterende waarde voor een ongeval met 10 doden is 10-4/jaar, voor 100 doden is dat 10-6/jaar.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is de definitie opgenomen van een kwetsbaar object. Kwetsbare objecten zijn:

- Woningen, niet zijnde verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare of dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- Gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals: ziekenhuizen/ bejaardenhuizen/verpleeghuizen, scholen, gebouwen of gedeelten daarvan bestemd voor dagopvang van minderjarigen.

Beoordeeld moet worden of er in de nabijheid van het plangebied sprake is van andere risicovolle bedrijven of -activiteiten (transportroutes). Volgens de provinciale risicokaart en volgens het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas liggen in de nabijheid van het plangebied geen routes waarover risicovol transport plaatsvindt. Ook zijn er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid gelegen.



Figuur 12. Uitsnede risicokaart

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van risicovolle bedrijvigheid of van risicovol transport. In het plangebied is een ontwikkeling voorzien voor verminderd zelfredzame personen. De ontwikkeling zal niet in significante mate bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het risicovol transport over de Provincialeweg. De ontwikkeling voldoet dan ook aan de normstellingen in het kader van de externe veiligheid.

5.1.6 Verantwoording onderzoeksresultaten

In het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan gebruik wordt gemaakt van onderzoeksgegevens die niet ouder zijn dan twee jaar. Op die wijze is geborgd in de wet dat er niet decennialang wordt voortgebouwd op verouderde informatie, vergaard met achterhaalde onderzoeksmethodes, terwijl mogelijk de omstandigheden ter plaatse onderhevig zijn aan verandering.

In dit bestemmingsplan wordt op een verantwoorde manier afgeweken van dit uitgangspunt. In de voorgaande paragrafen is toegelicht dat er gebruik is gemaakt van onderzoeken die in 2014 en 2015 zijn uitgevoerd.

De onderzoeken zijn destijds uitgevoerd voor de ontwerpfase van het bestemmingsplan, dat uiteindelijk in 2017 is vastgesteld. Vanwege een tussentijdse gerechtelijke uitspraak is de aard en omvang van de maatschappelijke activiteiten ter plaatse gewijzigd, maar hebben er geen activiteiten of wijzigingen

plaatsgevonden die een negatieve of significante invloed hebben op de milieukundige situatie ter plaatse. Voor de bodemkwaliteit ter plaatse is voor de omgevingsvergunning nog wel aanvullend onderzoek uitgevoerd, zodat de bodem geschikt is voor de woonzorgfunctie. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de onderzoeken nog voldoende specifiek en actueel zijn om als onderbouwing te dienen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente Peel en Maas heeft een eigen archeologiebeleid vastgesteld. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Uit de Archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas blijkt dat het perceel in een gebied met een hoge archeologische verwachting en binnen een provinciaal aandachtsgebied ligt. Indien de verstoring minder is dan 250 m² en de diepte niet meer is dan 40 cm, is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het uitvoeren van een archeologisch (boor)onderzoek ter plaatse is vooralsnog niet mogelijk, aangezien de voorgenomen bouwactiviteiten reeds zijn vergund en in uitvoering zijn op moment van schrijven en de genoemde drempelwaarden niet zijn overschreden. De dubbelbestemming wordt ook in de bestemmingsplan opgenomen.

Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Als gevolg van het plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

5.3 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een bureauonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb, voorheen de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet). Deze wet vormt ook een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS), op provinciaal niveau in het POL2014 vastgelegd.

Analyse

Er zijn geen beschermde Natura 2000-gebieden binnen een afstand van 3 kilometer van het plangebied gelegen, redelijkerwijs zijn er vanuit het plan daarom geen negatieve effecten te verwachten op de huidige staat van instandhouding van aangewezen habitattypen en -soorten. Het plan kan derhalve in overeenstemming met de Wet natuurbescherming worden uitgevoerd. Er zijn geen aanvullende onderzoeken of maatregelen noodzakelijk.

Vanuit provinciaal beleid hoeft geen rekening gehouden te worden met de planologische bescherming van aanwezige natuurwaarden; er zijn geen aanvullende voorwaarden of compensatiemaatregelen aan de ontwikkeling verbonden.

Het terrein en het pand aan de Venloseweg 25 zijn reeds in gebruik bij De Fabriek. De nieuwe activiteiten zullen inpandig plaatsvinden.

Uit provinciale gegevens blijkt dat het voorkomen van beschermde soorten planten binnen het plangebied niet bekend is. Het omliggende terrein is verhard, dan wel ingericht als (sier)tuin. Gezien het huidige ongeschikte habitat zijn negatieve effecten op beschermde planten uitgesloten.

Binnen het plangebied kunnen zoogdieren voorkomen. De huidige aanbouw is recent gebouwd. Er zijn geen voor vleermuizen en steenmarter geschikte openingen in de aanbouw aanwezig.

De opgaande beplanting aan de noordrand van het perceel blijven geheel behouden en betreffen ook geen doorgaande lijnstructuur waarlangs een vliegroute van vleermuizen zal liggen. Negatieve effecten op foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen zijn op voorhand uitgesloten.

Oppervlaktewater binnen het plangebied ontbreekt. Het voorkomen van vissen en voortplantingsplaatsen van amfibieën zijn derhalve uitgesloten. Het plangebied is tevens ongeschikt voor reptielen. Negatieve effecten voor vissen, amfibieën en reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

Met de kleinschalige inrichting van het plangebied achter de uitbouw zal eventueel aanwezig foerageergebied van in de omgeving verblijvende huismussen voldoende voorhanden blijven. Negatieve effecten op vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zijn uitgesloten.

Overige soorten ongewervelden (zoals beschermde soorten dagvlinders en libellen) zijn vanwege hun specifieke habitateisen niet binnen het plangebied te verwachten. Negatieve effecten zijn op voorhand uitgesloten.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt ten alle tijden een zogenaamde 'algemene zorgplicht'. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

5.4 Natuur en landschap

Het plangebied ligt op een bestaand bedrijventerrein zonder natuur- en / of landschapswaarden. Voor wat betreft natuur- en landschapswaarden kan het plan dan ook doorgang vinden. Het perceel is reeds in voldoende mate landschappelijk ingepast door middel van de aanwezige perceelrandbeplanting. Deze zal behouden blijven. De begroeide steilrand aan de noordzijde van het perceel is in het bestemmingsplan passend beschermd door middel van de bestemming 'groen', met bijbehorend omgevingsvergunningvereiste voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Stikstof

Sinds de uitspraak van de Raad van State d.d. 29 mei 2019, moet voor ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd, indien het de realisatie een verhoging van stikstofdepositie tot gevolg heeft op een gevoelig Natura2000-gebied.

M-Tech heeft hiervoor een stikstofdepositieberekening⁹ gemaakt van het planvoornemen. De rapportage is opgenomen in de bijlagen. Uit de rekenresultaten volgt dat de werkzaamheden niet resulteren in een stikstofdepositie boven 0,00 mol/ha/jaar. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een significant storend effect op de omliggende Natura 2000-gebieden ten gevolge van de uitbreiding van De Fabriek in Maasbree. Een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is derhalve niet noodzakelijk.

5.5 Kabels en leidingen

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen volgens de provinciale Risicokaart en volgens de verbeelding van het van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' geen leidingen of kabels voor die een beschermingszone behoeven.

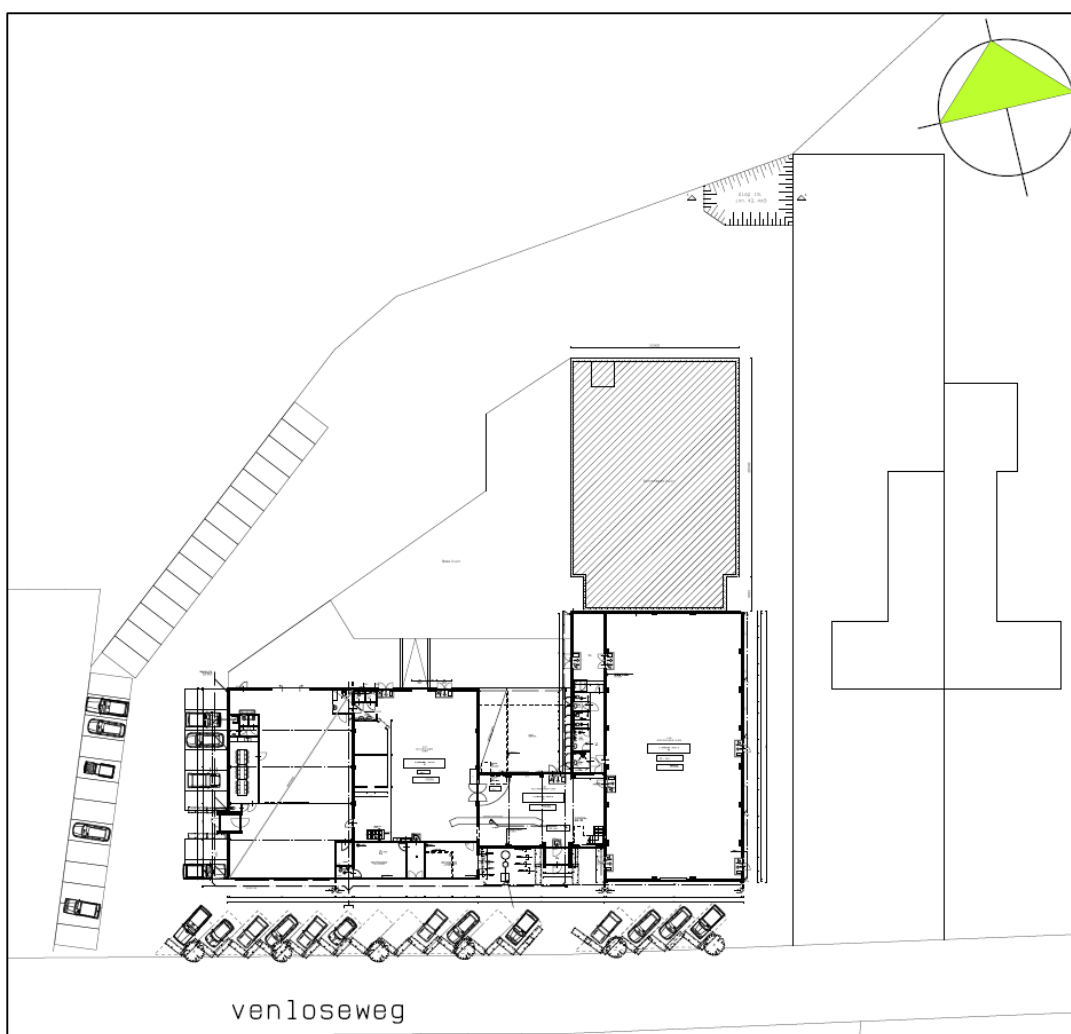
5.6 Verkeer en parkeren

Met de beoogde wijzigingen van het bestemmingsplan zal er sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse, aangezien de horecafunctie komt te vervallen en er enkel sprake is van een toevoeging van 5 zorgappartementen. In de huidige situatie zijn er 52 parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein.

⁹ M-tech, *Depositieberekening voor de uitbreiding van De Fabriek aan de Venloseweg 25 in Maasbree, referentie Maa.Ven.20.DO WB-01*, d.d. 6 februari 2020

De patiënten die 24 uren zorg ontvangen (circa 26 personen) hebben zelf geen auto. De mensen die gehuisvest worden op deze locatie hebben een ZorgZwaartePakket (ZZP) van 4 of hoger. Deze mensen beschikken niet over een rijbewijs en een auto. Wel kunnen de verzorgers (1 per 8 uren dienst) met de auto komen en gaan, evenals de bezoekers van de patiënten. Er zal op enig moment een beperkt aantal bezoekers voor alle bewoners samen aanwezig zijn.

Op het terrein van de Fabriek zijn reeds 52 parkeerplaatsen aanwezig. Deze zijn aangelegd bij de vestiging van de Fabriek op deze locatie. Als gevolg van de ontwikkeling bij de Fabriek worden op reguliere dagen geen extra bezoekers verwacht, op de bezoekers en personeelsleden van de 24 uren zorg na.



Figuur 13. Situatietekening De Fabriek met weergave 52 parkeerplaatsen

Het vorenstaande betekent dat er altijd voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat een nieuwe ontwikkeling altijd moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aan de hand van de nota parkeernormen. Dit initiatief voldoet aan de gestelde normen. In de nota wordt uitgegaan van een norm van 0,6 pp per wooneenheid, indien gelegen binnen de bebouwde kom, en 0,0 pp per wooneenheid, indien gelegen buiten de bebouwde kom. De locatie is gelegen aan de rand van de bebouwde kom, maar in beide scenario's wordt voldaan aan de gestelde norm.

Verkeersgeneratie

De Venloseweg, waar de Fabriek is gevestigd, wordt voornamelijk gebruikt door bewoners van de Venloseweg en bedrijven van industrieterrein "de Schor". De Venloseweg kent een verkeersintensiteit van circa 3000 mvt/etmaal. Door de uitbreiding van de activiteiten van de Fabriek zullen de bezoekersaantallen ten aanzien van de huidige situatie op reguliere dagen slechts zeer beperkt toenemen en afnemen ten opzichte van de mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan.

Gezien het aantal verkeersbewegingen dat wordt toegevoegd en gezien de huidige verkeersintensiteiten op de Venloseweg (circa 3000 mvt/etmaal) zal de toename geen problemen voor de verkeersafwikkeling veroorzaken.

5.7 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

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn onder andere het Waterbeheerplan 2016-2021 van het Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan 2016-2021 van de provincie Limburg, het Nationaal Waterplan, de kaderrichtlijn water en WB21 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).

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Peel en Maas als het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundige systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit de gemeente Peel en Maas en het waterschap Limburg gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen van toepassing is;
- de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
- verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
- grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
- een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

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.

Oppervlaktewater

In of direct nabij het plangebied is in de huidige situatie geen oppervlaktewater aanwezig.

Indicatief infiltratieonderzoek en onderzoek grondwaterstand

De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven dat de k-waardenkaart van het toenmalige Waterschap Peel en Maasvallei lokaal afwijkingen kan geven ten aanzien van de doorlatendheid van de bodem. De gemeente Peel en Maas wenst daarom een infiltratieonderzoek uit te laten voeren. Tevens heeft de gemeente Peel en Maas aangegeven nader inzicht te willen hebben in de hoogste en laagste grondwaterstand. Dit onderzoek is uitgevoerd door Aeres Milieu bv¹⁰. Samenvattend kan het volgende worden opgemaakt uit het infiltratieonderzoek:

Het grondwaterpeil binnen de locatie ligt volgens het Dinoloket en metingen tijdens het veldonderzoek op ongeveer 3,1 meter onder maaiveld (ca. 24 m +NAP). Volgens de bodemkaart van Nederland (bodemdata) is de plaatselijke grondwatertrap VII (GHG op 80-140 cm-mv.). Op basis van de gekende gegevens heeft het grondwater geen rechtstreekse invloed op het plangebied. De maximale grondwaterstijging is op ca. 25,6 m +NAP te verwachten.

Uit de beschikbare boorgegevens, verzameld tijdens deze studie blijkt dat de bodem (<2 m-mv.) hoofdzakelijk bestaat uit zand, matig fijn, zwak siltig. Bij het plaatsen van de peilbuis op de onderzoekslocatie is vanaf 2,5 m-mv. een toename van het siltgehalte waargenomen. Het bodemprofiel tot 2 meter beneden maaiveld vertoont in het algemeen een matig tot goede doorlatendheid. De onverzadigde doorlatendheid (infiltratiesnelheid) is bepaald door middel van 2 Open-end tests en 2 Porchet-tests. In peilbuis 1 is een meting uitgevoerd naar de actuele grondwaterstand. De onverzadigde ondergrond blijkt goed geschikt voor de infiltratie van hemelwater, met een berekende gemiddelde infiltratiesnelheid van 0,7 meter per dag.

De gemeten waarden in de meetpunten komen overeen met de literatuurwaarden voor dit type bodemtype/samenstelling. Op grond van de gecombineerde testresultaten wordt geconcludeerd dat de bodemdoorlatendheid op de onderzoekslocatie in het bodemtraject tot 2 meter beneden maaiveld matig tot goed geschikt is voor de infiltratie van neerslag. Boven- en ondergrondse infiltratie is mogelijk binnen het plangebied. Bij de eventuele aanleg van een infiltratievoorziening dient altijd voldoende berging binnen het plangebied gerealiseerd te worden. Afkoppeling en infiltratie van de neerslag is goed mogelijk. Aan de (milieuhygiënische) randvoorwaarden kan worden voldaan.

Het Waterschap is voorstander van 100% afkoppelen. Voorts dient te worden voldaan aan de voorschriften voor de waterkwaliteit, (schoonhouden, scheiden, zuiveren) en dient verantwoord afgekoppeld te worden. Hergebruik van hemelwater wordt bij particulieren of kleinschalige bebouwing, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Omdat het nieuwbouwplan kleinschalig is, wordt volledig hergebruik van hemelwater niet wenselijk geacht. Het plaatsen van een regenwaterton is een mogelijkheid (met overloop naar een (ondergrondse) infiltratie- en/of bergingsvoorziening).

¹⁰ Aeres Milieu bv, Indicatief infiltratieonderzoek Venloseweg 25 Maasbree, AM14219, 5 augustus 2014

Het is noodzakelijk de afvoer van afgekoppeld hemelwater naar de bergings- en infiltratievoorziening goed te dimensioneren. Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering kan wateroverlast ontstaan. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een infiltratie en/of bergingsvoorziening worden aangesloten.

De afstromende neerslag van de daken zal niet of zeer gering vervuild zijn. Alle afgekoppelde neerslag, afkomstig van de panden en overige verharde oppervlakken, kan op perceelsniveau opgevangen worden en ter plaatse infiltreren via nieuw aan te leggen voorzieningen, bijvoorbeeld door een wadi of een ondergronds krattensysteem. Ondergrondse voorzieningen dienen voorzien te zijn van een goed bereikbare blad- en zandvang. Een bovengrondse infiltratie- en bergingsvoorziening heeft de voorkeur in verband met het onderhoud en de beheersbaarheid. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een infiltratie en/of bergingsvoorziening worden aangesloten.

Wijze van infiltreren

De bodem is voldoende geschikt voor de infiltratie van hemelwater. Aangezien de stand van het grondwater met een maximale peilstijging wordt verwacht op circa 1,5 m - mv is infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratiegreppel goed mogelijk. De infiltratievoorziening dient in ieder geval een bui met $t=10$ van 50 mm te bevatten. Een bui van $t=100$ van 62,5 mm mag geen overlast voor de omgeving veroorzaken.

Bij het bepalen van de inhoud van de infiltratievoorziening mag geen rekening worden gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem.

De oppervlakte van de nieuwbouw is circa 520 m². Inclusief nieuw aan te leggen terreinverharding is de toename van de verharding circa 575 m². Dit betekent dat voor een bui met $t=10$, er circa 28,75 m³ aan hemelwater dient te worden geïnfiltrerd. Bij een bui met $t=100$ mag de afwikkeling van 35,9 m³ aan hemelwater geen overlast voor derden opleveren. In geen geval mag het hemelwater worden afgevoerd via de vuilwaterriolering.

Op het terrein is reeds een infiltratievoorziening aanwezig met een inhoud van circa 42 m³, met een diepte van circa 1 meter en met een oppervlakte van circa 60 m². Het gebouw waar eerder de kinderopvang in was gevestigd (in totaal circa 220 m²) watert hierop af. Dit gebouw zal worden vervangen door de zorgenheden. Het bassin ligt geheel boven de grondwaterstand na maximale peilstijging. Het bassin is zodanig groot dat een bui met $t=10$ hier volledig in kan worden opgevangen. Een bui met $t=100$ zal eveneens volledig in het bassin kunnen worden opgevangen.

Gebruik uitlogende materialen

Bij de bouw zal worden afgezien van het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink.

Overleg waterbeheerder

Aangezien de toename van de verharding minder is dan 2000 m² en het plangebied niet is gelegen in een aandachtsgebied van het Waterschap is vooroverleg met het Waterschap niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'De Fabriek Maasbree' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor).

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000). De bestemmingen 'Groen' en 'Maatschappelijk' zijn weergegeven, alsmede de bouwvlakken, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en aanduidingen.

6.3 Toelichting op de regels

In deze paragraaf worden de bij het bestemmingsplan behorende planregels van een nadere toelichting voorzien. De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Deze zijn opgesteld op basis van de Wro en het Bro, het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De planregels geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is. Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan diverse flexibiliteitsregelingen opgenomen.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken. Deze hoofdstukindeling is opgebouwd conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Tevens is aansluiting gezocht bij de systematiek van onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Peel en Maas'. Hierna worden de planregels artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

Hoofdstuk	regel	toelichting
Inleidende regels	1. Begrippen	De in de planregels gebezigde begrippen worden hierin omschreven.
	2. Wijze van meten	Een omschrijving van de wijze waarop het meten dient plaats te vinden.
Bestemmingsregels	3. Groen	<p>Artikel 4 is opgenomen ten behoeve van de bescherming van een houtwal met een verhoging in het terrein.</p> <p>Artikel 5 is de hoofdbestemming voor de locatie van De Fabriek zelf.</p> <p>Iedere bestemming is opgebouwd conform de richtlijnen uit de SVBP 2012 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarin een vaste opzet voor de bestemmingsregels is vastgelegd. Het betreft in dit bestemmingsplan uitsluitend gedetailleerde bestemmingen. De opzet voor onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:</p> <p>Bestemmingsomschrijving</p> <p>Bouwregels</p> <p>Afwijken van de bouwregels</p>
	4. Maatschappelijk	
	5. Waarde – Archeologie 4	Artikel 6 bevat de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. Deze waarden worden via een in de regels opgenomen 'aanlegvergunningstelsel' beschermd tegen ongewenste ingrepen.
Algemene regels	6. Antidubbeltelregel 7. Algemene bouwregels 8. Algemene gebruiksregels 9. Algemene wijzigingsregels 10. Overige regels 11. Wetten / wettelijke regelingen	<p>De algemene bouwregels bevatten regels over ondergronds bouwen, over ondergeschikte bouwdelen en over bestaande afstanden en andere maten.</p> <p>De algemene gebruiksregels geven aan wat in ieder geval wordt verstaan onder strijdig gebruik.</p> <p>In de algemene afwijkingsregels zijn algemene regels opgenomen in het geval het gaat om geringe afwijkingen. Ook geldt er een algemene afwijkingsbevoegdheid voor overschrijding van de maten met 10% voor zover dit niet elders in de planregels is voorzien.</p> <p>De algemene wijzigingsregels voorzien in geringe aanpassingen van bestemmingsgrenzen.</p> <p>De overige regels bevatten de parkeerregels.</p>

Hoofdstuk	regel	toelichting
Overgangs- en slotregels	12. Overgangsrecht 13. Slotregel	Artikel 13 bevat de overgangsbepalingen met betrekking tot bebouwing respectievelijk het gebruik van gronden en bouwwerken. De slotregel in artikel 14 geeft de titel van de planregels aan.

Wijzigingen

Ten opzichte van het bestemmingsplan 'De Fabriek Maasbree' uit 2017 zijn er enkele concrete aanpassingen doorgevoerd ten gevolge van de uitspraak van de Raad van State en een andere opvatting over de invulling van de locatie door de initiatiefnemer. De aanpassingen hebben betrekking op het volgende.

- Begripsbepalingen
 - o Begripsbepaling toegevoegd voor de Nota parkeernormen.
- Art. 3 bestemming Bedrijventerrein – 1
 - o Vervallen.
- Art. 5.1 bestemmingsomschrijving Maatschappelijk
 - o Aangepast zoals eerder in deze toelichting weergegeven.
- Art. 5.2.2 Bouwregels bedrijfsgebouwen, binnen de bestemming Maatschappelijk
 - o Bepaling toegevoegd dat nieuwe bebouwing zich beperkt tot 1 bouwlaag.
 - o Naar aanleiding van overleg met buurtbewoners is besloten ook de bouwhoogte te beperken en wel tot 4 meter.
- Art. 5.2.4 Bouwverbod
 - o In het kader van de bouwvergunning voor de uitbreiding met zorgappartementen is reeds bodemonderzoek uitgevoerd. De noodzaak voor een bouwverbod is hiermee komen te vervallen.
- Art. 5.4.1 Strijdig gebruik, binnen de bestemming Maatschappelijk
 - o Aangepast conform de bepaling als opgenomen in bestemmingsplan 'Kom Maasbree'.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - o Artikel toegevoegd met de regels over parkeren conform parapluplan.
- Bijlagen
 - o Nota parkeernormen toegevoegd conform parapluplan.
- Verbeelding
 - o Functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - zaal 1' vervalt.
 - o Functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - zaal 2' vervalt.
 - o Functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - zaal 3' vervalt.
 - o Functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - overloop parkeergebied de fabriek' vervalt.
 - o Bestemming 'Bedrijventerrein-1' vervalt.
 - o Naamgeving gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – afwijkingsgebied 2' gewijzigd naar 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1'.

Verder is als aanvulling een specifieke bouwaanduiding 'bouwhoogte uitbreidingen' opgenomen, achter de oorspronkelijke bebouwing. Ter plaatse van deze aanduidingen mogen nieuwe gebouwen of uitbreidingen niet hoger zijn dan één bouwlaag van maximaal 5 meter. De aanduiding 'geluidswerende

voorziening' is opgenomen om alhier middels een voorwaardelijke verplichting de realisatie van een geluidscherm af te dwingen om aan de Wet geluidhinder te voldoen.

7. UITVOERBAARHEID

In afdeling 6.4 van de Wro zijn bepalingen omtrent de grondexploitatie opgenomen. Hierin 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.

Het initiatief voorziet in een bouwplan als bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening. Voor deze ontwikkeling dient dan ook kostenverhaal plaats te vinden in het kader van afdeling 6.4 Wro. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst en een overeenkomst voor het afwentelen van eventuele verzoeken om planschade worden afgesloten met de initiatiefnemer.

Gezien de omvang van de kosten van het totale project, vormen deze geen onevenredig grote belasting op de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan.

8. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

8.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Voor het toestaan van aanvullende activiteiten van een maatschappelijke instelling binnen perspectief 6a is geen vooroverleg met de provincie Limburg noodzakelijk.

Aangezien de toename van de verharding minder is dan 2000 m² en niet is gelegen in een aandachtsgebied van het Waterschap is vooroverleg met het Waterschap niet noodzakelijk.

8.2 Inspraak

Gezien de geringe ruimtelijke impact van het plan zal voor het toestaan van de aanvullende functies geen inspraakprocedure worden opgestart. De gebruiksmogelijkheden van dit nieuwe bestemmingsplan zijn besproken met de indieners van het beroepschrift. Zij hebben aangegeven zich te kunnen vinden in deze nieuwe gebruiksmogelijkheden voor De Fabriek.

8.3 Procedure

Algemeen

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, 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.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Fabriek Maasbree' heeft vanaf PM tot en met PM op grond van artikel 3.8 Wro ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn PM zienswijzen ontvangen. [Een beknopte weergave van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop is opgenomen in de bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'De Fabriek Maasbree'.]

