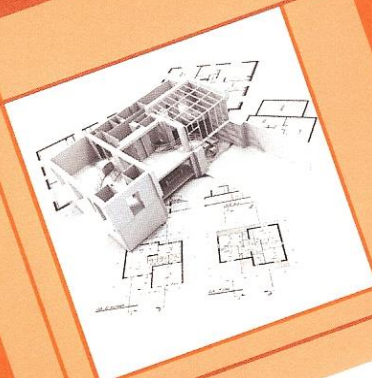
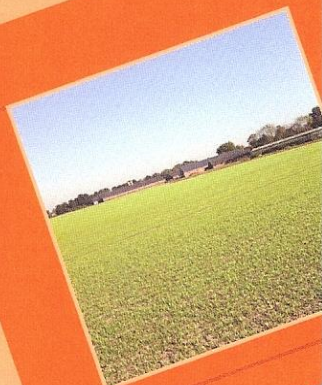
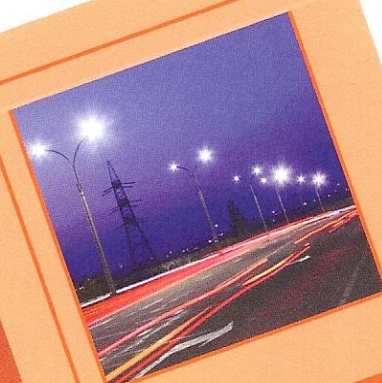
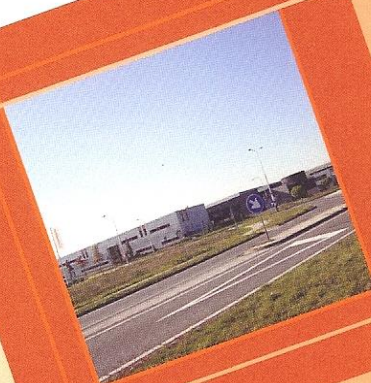
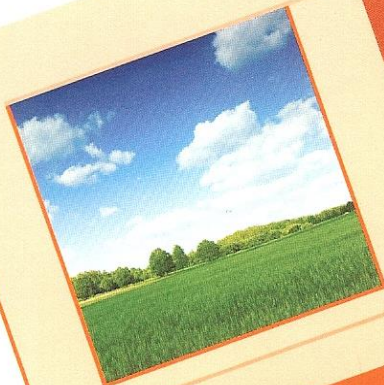




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



Bestemmingsplan

Maasstraat 66 te Kessel-Eik

Gemeente Peel en Maas (L.)

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: Bestemmingsplan 'Maasstraat 66 te Kessel-Eik' gemeente Peel en Maas
Opdrachtgever: dhr. D. Wimmer, Lottumseweg 61a 5971 BV Grubbenvorst
Contactpersoon: dhr. D. Wimmer
Identificatienummer: NL.IMRO.1894.BPL0109-0001
Aantal pagina's: 82

1^e concept: 1-12-2014
2^e concept: 2-12-2014
3^e concept: 11-12-2014
4^e concept: 6-2-2015
Ontwerp: 15-4-2015
Definitief:

Opsteller: mr. A.W.C.M. Jansen paraaf:
Controleur: mr. J.C.M.G. Beusmans paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:

Steeg 12
5975 CE Sevenum
T/F: 077-3744817
M: 06-30202996/06-48800953

E: beusmans-jansen@kpnplanet.nl
I: www.beusmans-jansen.nl

© 2015 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden veelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding bestemmingsplan	6
1.2	Doel bestemmingsplan	6
1.3	Het plangebied	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	8
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Huidige situatie plangebied	10
2.3	Functies in het plangebied e.o.	11
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.3	Nationaal Waterplan	13
3.1.4	Duurzaam waterbeheer 21 ^e eeuw	14
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	14
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Toekomst in beeld; perspectieven voor Peel en Maas	17
3.3.2	Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas	18
3.3.3	Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas	19
3.3.4	Toekomstvisie recreatie en Toerisme Peel en Maas en Leudal	20
3.3.5	Archeologiebeleid Peel en Maas	21
3.3.6	Monumentenbeleid	21
3.3.7	Nota Ruimtelijke Kwaliteit	22
3.3.8	Evenementenvisie	22
HOOFDSTUK 4	PLANBESCHRIJVING	24
4.1	Groepsaccommodatie 'Hoeve Weerdbeemden'	24
4.2	Horeca in 'Hoeve Weerdbeemden'	27
4.3	Bedrijfsplan	27
4.4	Duurzaam bouwen en brandveiligheid	28
4.5	Landschappelijke inpassing	28
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN/RESULTATEN ONDERZOEKEN	30
5.1	Milieu	30
5.1.1	Geluid	30
5.1.2	Bodem- en grondwaterkwaliteit	30
5.1.3	Luchtkwaliteit	31

5.1.4	Externe veiligheid	32
5.1.5	Geurhinder	33
5.1.6	Milieuzonering	35
5.2	Kabels, leidingen, verstoringsgebieden en straalpaden	37
5.2.1	Kabels en leidingen	37
5.2.2	Obstakelbeheer- en radarverstoringsgebieden en straalpaden	38
5.3	Natuur en landschap	38
5.4	Flora en fauna	39
5.5	Waterhuishouding (waterparagraaf)	40
5.5.1	Waterbeleid	40
5.5.2	Waterhuishoudkundige situatie plangebied	40
5.5.3	Wateraspecten van het plan	41
5.5.4	Overleg Waterschap	43
5.6	Cultuurhistorie en archeologie	43
5.7	Verkeer en parkeren	44
5.7.1	Infrastructuur en ontsluiting	44
5.7.2	Parkeren	44
5.8	Economische uitvoerbaarheid	46
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN		47
6.1	Algemeen	47
6.2	Planmethodiek	47
6.3	Verbeelding	47
6.4	Planregels	48
6.4.1	Inleidende regels	48
6.4.2	Bestemmingsregels	48
6.4.3	Algemene regels en overgangs- en slotregels	49
HOOFDSTUK 7 OVERLEG EN INSPRAAK		50
7.1	Uitkomsten vooroverleg	50
7.2	Resultaten inspraak	50
HOOFDSTUK 8 PROCEDURE		51
8.1	Vorbereidingsprocedure bestemmingsplan	51
8.2	Resultaten terinzagelegging	51
BIJLAGEN PLANTOELICHTING		52
Bijlage 1: Bedrijfsplan		
Bijlage 2: Landschappelijke inpassing		

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

De heer en mevrouw Wimmer, woonachtig aan de Lottumseweg 61a te 5971 BV Grubbenvorst (hierna ook: de initiatiefnemers) hebben op 7 oktober 2014 een verzoek tot principe-medewerking ingediend bij de gemeente Peel en Maas voor het oprichten van een groepsaccommodatie, een kookstudio en een vergaderaccommodatie in een bestaande woning aan de Maasstraat 66 te Kessel-Eik. Bij brief van 14 oktober 2014 (verzonden op 21 oktober 2014) heeft het college van B&W van Peel en Maas besloten om onder een aantal voorwaarden medewerking te verlenen aan de vestiging van zo'n groepsaccommodatie.

Het vigerende bestemmingsplan maakt de vestiging van een groepsaccommodatie in het pand echter niet mogelijk. De gemeente Peel en Maas acht deze ruimtelijke ontwikkeling echter wenselijk en zal dan ook medewerking verlenen aan dit plan door de vaststelling van een planologisch-juridische regeling in de vorm van dit bestemmingsplan.

1.2 Doel bestemmingsplan

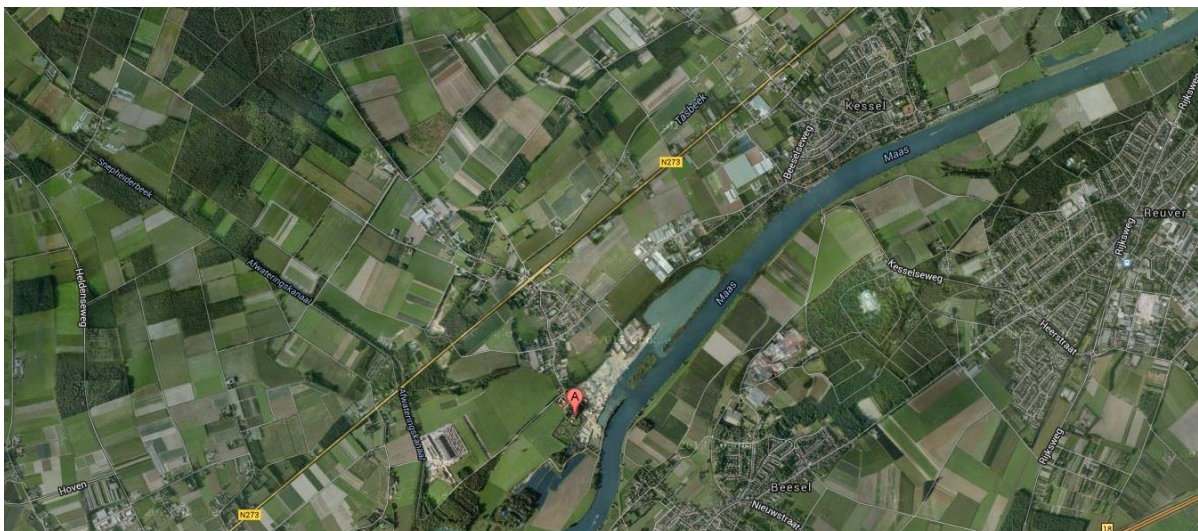
De belangrijkste uitgangspunten welke gelden voor de nieuwe bestemmingsplannen in de gemeente Peel en Maas zijn:

- uniformiteit: voor alle kernen zoveel mogelijk dezelfde regels;
- digitaal raadpleegbaar: conform wettelijke eisen en gebruiksvriendelijk;
- flexibel: zo veel mogelijk vrijheid voor de inwoners/ bedrijven, met zo min mogelijk procedures (vermijden van afwijkingen e.d.).

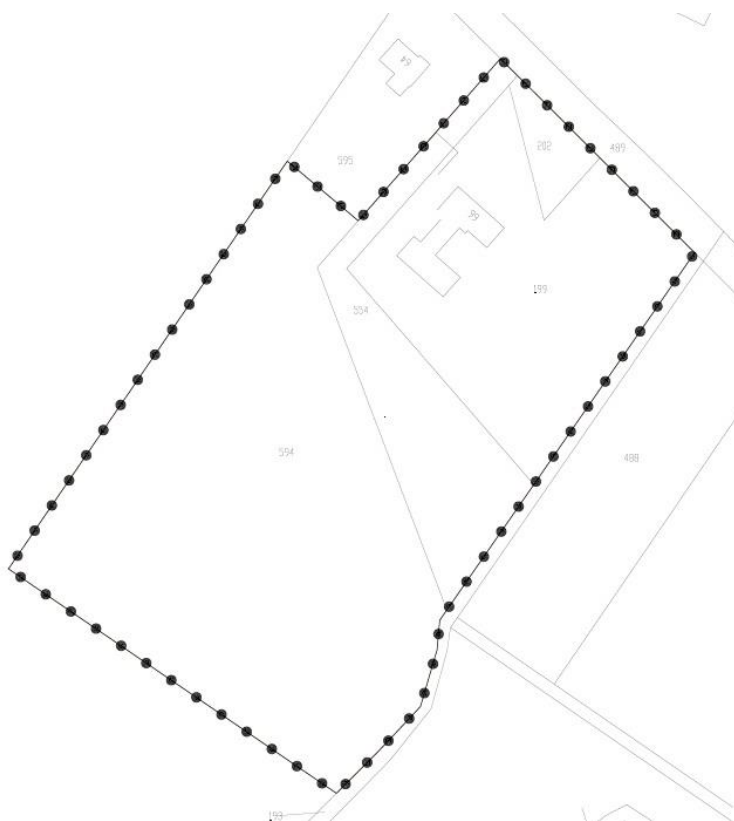
Het voorliggende bestemmingsplan 'Maasstraat 66 te Kessel-Eik' heeft als doel om te voorzien in een adequate planologisch-juridische regeling om de vestiging en exploitatie van een groepsaccommodatie aan de Maasstraat 66 mogelijk te maken. Het bestemmingsplan 'Maasstraat 66 te Kessel-Eik' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels waaraan een toelichting is toegevoegd. Naast de digitale versie is er tevens een versie op papier van het bestemmingsplan beschikbaar.

1.3 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in het kerkdorp Kessel-Eik van de gemeente Peel en Maas. Het plangebied wordt begrensd door de Maas, het bedrijfsterrein van Kuypers Kessel Infra en voor de rest door agrarisch gebied. Het plangebied heeft het karakter van een landgoed. Het staat plaatselijk bekend als Maasstraat 66 te Kessel-Eik en kadastraal bekend als gemeente Kessel, sectie K nrs. 199 – 202-554 - 549. Het plangebied heeft een omvang van ca. 26.423 m².



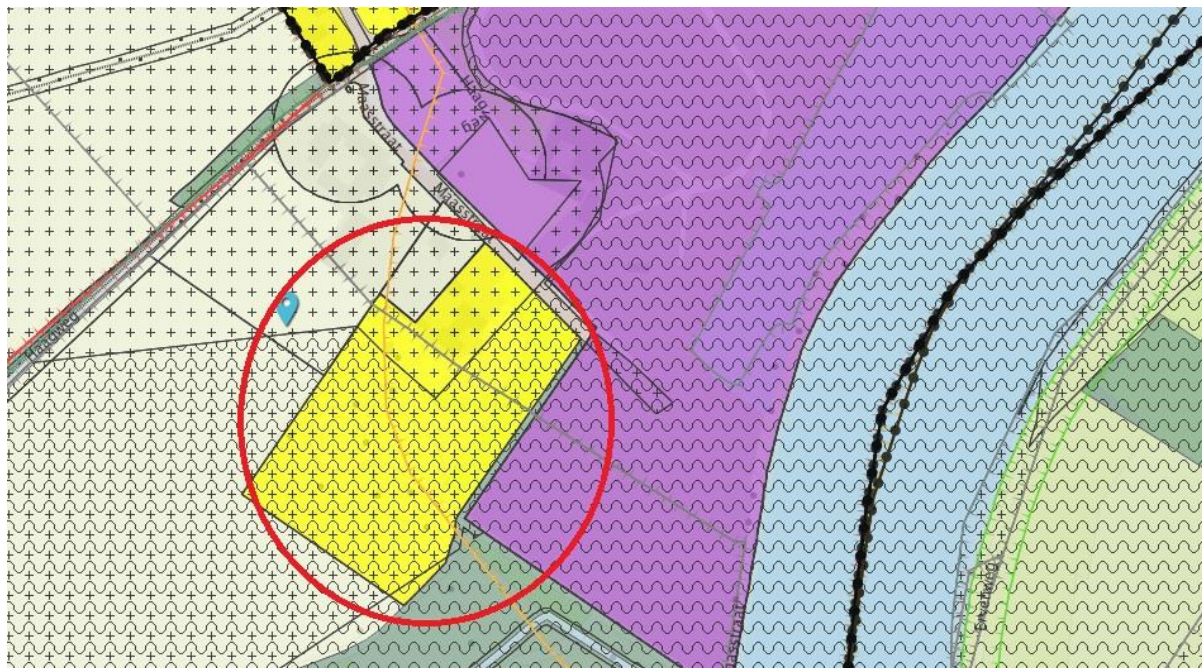
Ligging plangebied (A) in Kessel-Eik (bron: Google Maps)



Plangrens

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 5 februari 2013. Het plangebied kent de enkelbestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'Geluidzone-industrie', 'Extensiveringsgebied', 'Provinciale ontwikkelingszone groen' en 'Beek en rivierdalen'. Daarnaast kent het plangebied nog de dubbelbestemmingen 'Stroomvoerend rivierbed' en 'Waarde-Archeologie-5'.



Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'

De planregels van de woonbestemming (artikel 27.1 bestemmingsomschrijving) staan het recreatief gebruik van gronden en opstellen alsmede het gebruik hiervan ten behoeve van een horecafunctie niet toe. Verder stellen de regels bij de aanduiding 'Geluidzone-industrie' (artikel 54.6.1) dat geluidsgevoelige objecten ter plaatse van deze aanduiding niet gerealiseerd mogen worden. Volgens de jurisprudentie is een groepsaccommodatie geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder.

Het bestemmingsplan kent verder geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om de beoogde groepsaccommodatie mogelijk te maken.

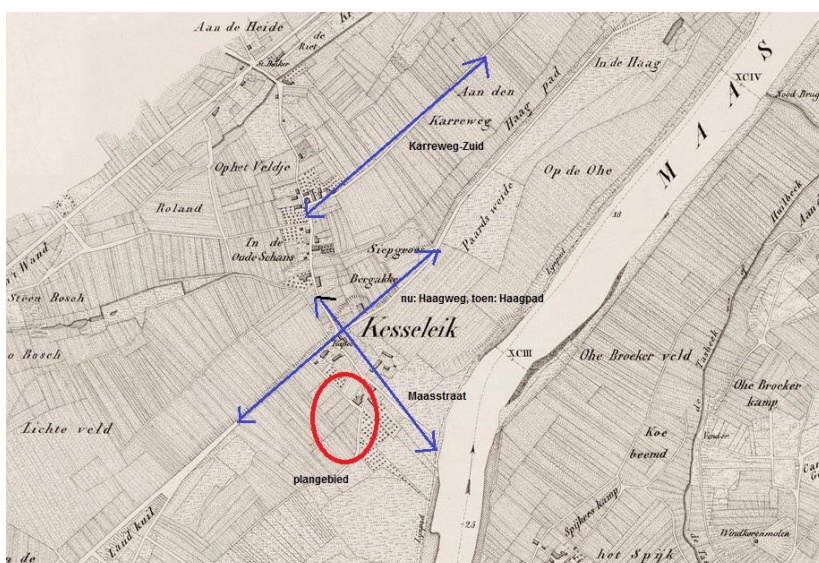
1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (het plan) zelf. De milieu-planologische - en ruimtelijke randvoorwaarden en onderzoeken worden behandeld in hoofdstuk 5. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. De resultaten van het verplichte overleg en inspraak worden beschreven in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 gaat tenslotte in op de bestemmingsplanprocedure.

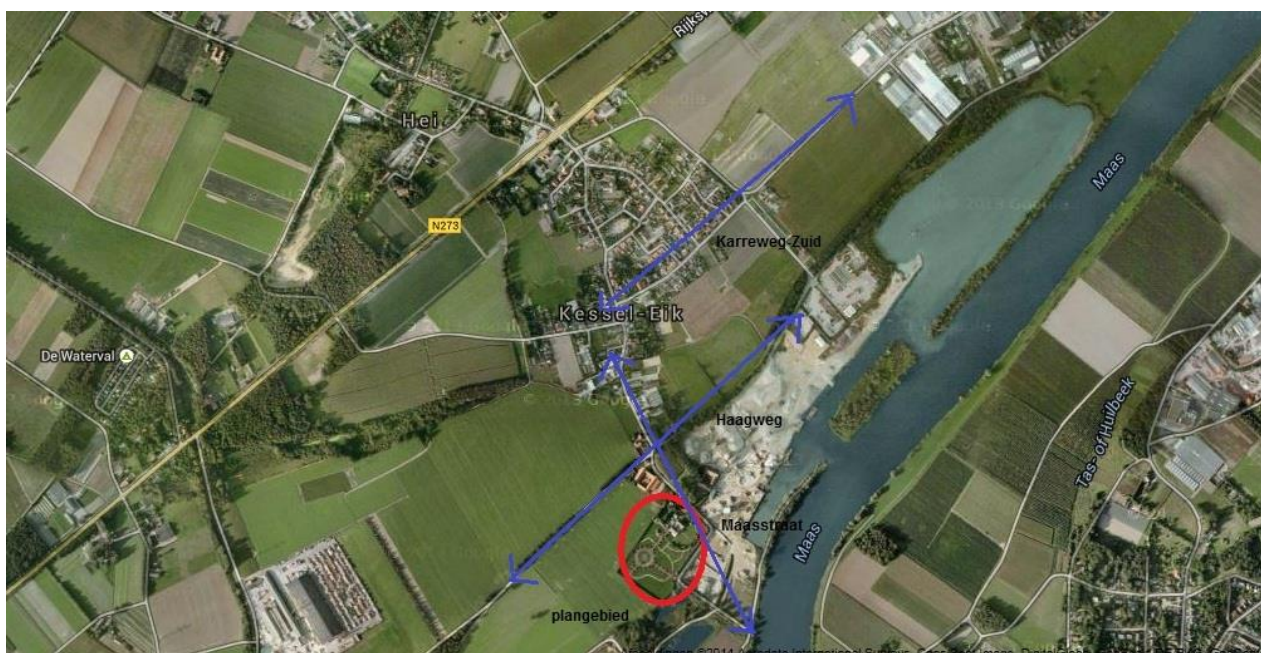
HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Kessel is een landelijk gelegen Maasdorp. Het is één van de oudste dorpen langs de Maas, en is ontstaan rond een middeleeuwse wachttore (10^e eeuw). De oudste oorkonde waarin Kessel genoemd wordt stamt uit het einde van de 11^e eeuw. Aan de zuidwestkant van Kessel ligt het buurtschap Kessel-Eik. Kessel-Eik behoort van oudsher bij de kern Kessel. Eik was namelijk een gehucht onder Kessel. Historisch gezien wordt de oorspronkelijke structuur van Kessel-Eik gevormd door de Karreweg-Zuid en de Maasstraat. Langs deze wegen, en met name de kruising van deze wegen, bevinden zich dan ook nog enkele karakteristieke (langgevel)boerderijen. Zoals uit de onderstaande afbeeldingen blijkt is deze ruimtelijke hoofdstructuur in essentie tot op de dag van vandaag in stand gebleven.



ruimtelijke structuur Kessel-Eik 1842 (bron: rivierenkaart 1842)



ruimtelijke structuur Kessel-Eik 2014 (bron: Google Maps)

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is een landgoed met een omvang van ca. 2,6 ha. Ter plaatse is een compleet gerenoveerde carré-boerderij aanwezig met een bebouwde oppervlakte van 480 m², een inhoud van 2450 m³, een goothoogte van 3,70 meter en een bouwhoogte van 8,5 meter. Het gebouw is deels onderkelderd met een ruim opgezette wijnkelder. Rondom het gebouw is een zeer ruim opgezette, parkachtige tuin aanwezig met een zwembad en diverse bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van 240 m². Het landgoed is niet openbaar toegankelijk.



luchtfoto 1



luchtfoto 2

2.3 Functies in het plangebied e.o.

In functionele zin is het plangebied te kwalificeren als woonperceel in het buitengebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn verder nog een agrarisch bedrijf aanwezig (vollegrond akkerbouwbedrijf) en een niet-agrarisch bedrijf (grond- en infrawerken). Verder wordt het gebied in de directe omgeving van het plangebied ook gebruikt voor recreanten die wandelen, fietsen en - op de Maas – watersport beoefenen.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)** vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Een van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Afweging SVIR

Het planvoornemen voorziet in de vestiging van een groepsaccommodatie op een bestaand landgoed in het buitengebied van Kessel-Eik. Dit betreft een dermate kleinschalige ontwikkeling die geen nadelige invloed heeft op de gestelde doelen van het Rijk. Bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

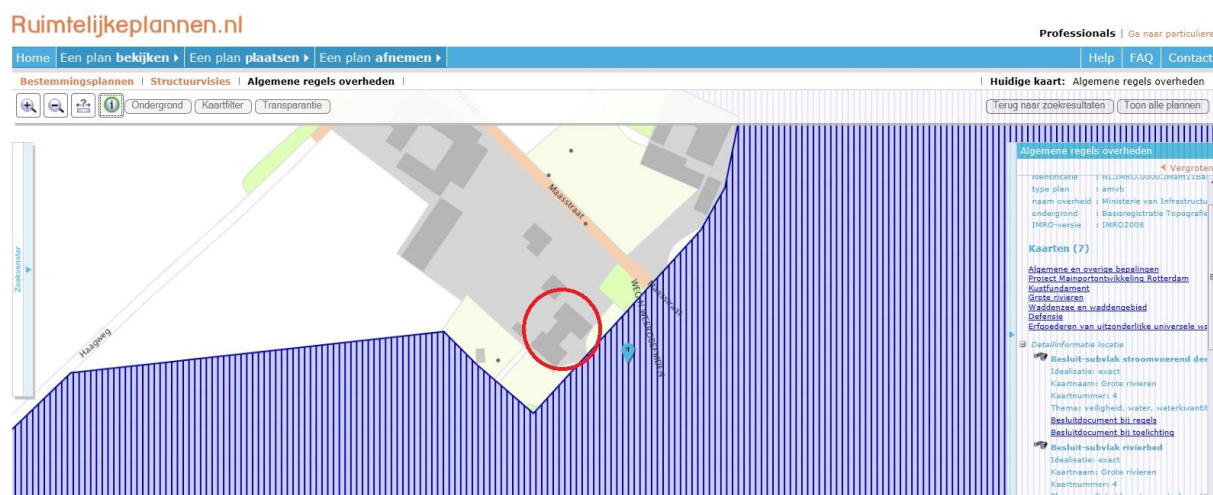
In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ((Barro) voorheen ook genoemd: AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het rivierbed van de Maas, zoals aangegeven in het Barro. De carré-boerderij - waarbinnen de functiewijziging zal plaatsvinden - ligt echter buiten het rivierbed. Bestemmingsplannen die ruimtelijke ontwikkelingen regelen in een dergelijke gebied, moeten volgens het Barro aan bepaalde eisen voldoen. **Artikel 2.4.3 (rivierbed)** Barro stelt dat een bestemmingsplan alleen nieuwe bestemmingen in een rivierbed aanwijst in het geval er sprake is van:

- a. een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
- b. geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
- c. een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en
- d. een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

Verder dienen resterende waterstandeffecten of afname van het bergend vermogen te worden gecompenseerd. Tenslotte moet in het bestemmingsplan worden vastgelegd hoe de effecten op de waterstand en de afname van het bergend vermogen worden gecompenseerd.



Screenshot www.ruimtelijkeplannen.nl: Gearceerde vlak is rivierbed cfm Barro. Carré-boerderij is rood omcirkeld.

Afweging Barro

Het plan heeft uitsluitend betrekking op de in pandige vestiging van een nieuwe functie (recreatie/groepsaccommodatie/horeca) in een bestaand pand. Er wordt geen extra bebouwing opgericht of extra afvoerend verhard oppervlak gerealiseerd. De carré-boerderij waarbinnen de functiewijziging plaatsvindt ligt buiten het rivierbed. De tuin is het deel van het plangebied dat binnen het rivierbed is gelegen. Hier wordt geen bebouwing opgericht en/of worden geen werken of werkzaamheden verricht die consequenties kunnen hebben voor de afvoercapaciteit van de rivier c.q. die kunnen leiden tot waterstandverhoging of afname van het bergend vermogen.

3.1.3 Nationaal Waterplan

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Afweging Nationaal Waterplan

Het plan heeft geen nadelige consequenties voor het functioneren van de Maas. Verwezen wordt naar de motivatie opgenomen in paragraaf 3.1.2.

3.1.4 Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Afweging duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

Het plan heeft geen nadelige consequenties voor het functioneren van de Maas. Verwezen wordt naar de motivatie opgenomen in paragraaf 3.1.2.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), provinciaal verkeer- en vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer). In het POL 2014 formuleert de provincie een aantal zogenoemde 'Limburgse principes' welke de komende jaren richtinggevend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg.

Belangrijke principes in dit nieuwe omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.
2. Algemene principes voor duurzame verstedelijking. De ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
3. Uitnodigen. De manier waarop de provincie samen met de partners het voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

In het POL 2014 is ook het aantal perspectieven – zoals het POL 2006 die kende – drastisch verminderd. Het POL 2014 kent de volgende gebiedszones:

POL2006: Perspectieven ^a	POL2014: Zones ^a
P1: Ecologische Hoofdstructuur ^a	Goudgroene natuurzone (incl. Natura2000-gebieden) ^a
	Zilvergroene natuurzone ^a
P2: Provinciale ontwikkelingszone Groen ^a	1
P3: Veerkrachtig watersysteem ^a	Bronsgroene landschapszone ^a
P4: Vitaal landelijk gebied ^a	1
P5a: Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme ^a	1
P5b: Dynamisch landbouwgebied ^a	Buitengebied ^a
P8: Stedelijke ontwikkelingszone ^a	
P10: Werklandschap ^a	
P6a: Plattelandskern Noord en Midden Limburg ^a	Onderdeel overig bebouwd gebied (excl. Bedrijventerreinen) ^a
P6b: Plattelandskern Zuid-Limburg ^a	Bedrijventerreinen ^a
P7: Corridor ^a	Vervalt, wegen zijn aparte beleidselementen, geen zone ^a
P9: Stedelijke bebouwing ^a	Stedelijk centrumgebied ^a
	Onderdeel overig bebouwd gebied (excl. Bedrijventerreinen) ^a
Onderdelen van P6a, P6b, P9 (en P10) ^a	Bedrijventerreinen ^a

nieuwe gebiedszonering POL 2014

Voor wat betreft het plangebied is het beleid in het POL 2014 echter niet essentieel gewijzigd ten opzichte van het POL 2006. Het plangebied is deels gelegen in de **zilvergroene natuurzone** en deels in de **bronsgroene landschapszone**.

Zilvergroene natuurzone

Hierbinnen vallen bestaande bos- en natuurgebieden (niet zijnde Natura 2000-gebieden, provinciale prioritaire natuurgebieden of de projectgebieden Grensmaas en Zandmaas), de daarmee samenhangende – nieuwe - natuur en agrarische beheergebieden.

Voor ontwikkelingen in de zilvergroene natuurzone geldt een beschermingsregime, zoals dat landelijk is afgesproken (nee, tenzij). Dit plan echter leidt niet tot ingrepen binnen deze zone en heeft daarop derhalve geen effect.

Bronsgroene landschapszone

Deze zone betreft beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Het omvat ook het winterbed van de Maas. De accenten liggen op:

- Kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem
- Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving
- Versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie
- Recreatief medegebruik

Het beleid is er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Goede afspraken over wonen, detailhandel, bedrijventerreinen e.d. in het kader van de regionale visies (dynamisch voorraadbeheer) zijn noodzakelijk.

Daarbij worden algemene kwaliteitsprincipes zoals de Ladder van duurzame verstedelijking en hergebruik van leegstaande (cultuurhistorische) gebouwen toegepast. In de Omgevingsverordening is een motiveringsplicht opgenomen die gemeenten vraagt om in de toelichting op nieuwe bestemmingsplannen (voor onderdelen van de bronsgroene landschapszone) aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied wordt omgegaan.

Afweging POL 2014

Het plan heeft slechts betrekking op een inpandige functiewijziging in een bestaand pand. Naar zijn aard heeft dit geen gevolgen voor bestaande natuur-en landschapswaarden en eveneens geen gevolgen voor de waterbergende – en waterafvoerende mogelijkheden van de Maas. Een groepsaccommodatie in het luxe segment op een landgoed vormt een extra recreatieve functie die goed past binnen het streven naar verwevenheid van de verschillende functies in het buitengebied en verbreding van de plattelandseconomie.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Het plangebied is gelegen binnen de zogenoemde 'Bronsgroene landschapszone'. In artikel 5.16 (Bronsgroene landschapszone) wordt het volgende bepaald:

1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de Bronsgroene landschapszone, bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan.
2. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf.
3. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn nader uitgewerkt in de onderstaande tabel.

Kernkwaliteit	Wat (de belangrijkste aspecten)	Nadere ruimtelijke duiding
Groene karakter	Zie Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, deel A, hoofdstuk 4 onder 'Landschapsecologie'	Specifiek per landschapstype in Landschapskader
Visueel-ruimtelijk karakter	Zie Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, deel A, hoofdstuk 4 onder 'Visueel-ruimtelijk'	Specifiek per landschapstype in Landschapskader
Cultuurhistorisch erfgoed	Zie Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, deel A, hoofdstuk 4 onder 'cultuurhistorie' Generiek: verwachte en reeds bekende archeologische waarden, mottes, kastelen, historische bouwkunst, historisch geografische elementen en patronen, zoals wegen- en kavelpatronen, verdedigingswerken, heggen.	Specifiek per landschapstype in Landschapskader Geheel bronsgroene landschapszone (vooral punt, lijnlocaties en ensembles)
Reliëf	Zie Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, deel A, hoofdstuk 4 onder 'landschapkenmerken' en 'Landschapsecologie' en deel b kaart 4 onder landschapselementen. Generiek: Steilere hellingen, steilranden, holle wegen, droogdalen, grubben, beekdalen, bron- en kwelzones,	Specifiek per landschapstype in Landschapskader

	vochtige laagten, breuktrekken, overgangen Maasterrassen, geologische ontsluitingen, zandruggen, zandduinen, bolle akkers.	
--	--	--

Tabel Omgevingsverordening 2014

Afweging Omgevingsverordening 2014

In zijn algemeenheid kan echter gesteld worden dat de bebouwingsmassa niet zal veranderen. Het betreft hier immers slechts een in pandige gebruikswijziging in een bestaand pand op een bestaand landgoed. Hierdoor heeft het plan geen gevolgen voor het huidige groene en visueel-ruimtelijke karakter van het gebied. Ook vinden er aan de buitenkant van de verbouwde carré-boerderij geen veranderingen plaats. Overigens kent het plangebied geen cultuurhistorische waarde en is de boerderij zelf geen monument. Reliëf is binnen het plangebied niet aanwezig.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomst in beeld; perspectieven voor Peel en Maas

In het kader van de fusie van de gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel, is op 17 september 2008 de gezamenlijke perspectievennota 'Toekomst in beeld, perspectieven voor Peel en Maas' vastgesteld. In deze nota wordt aangegeven dat Peel en Maas een bepalende economische speler is, profiterend van de kleinschalige en gevarieerde structuur als plattelandsgemeente. De kenmerken van de omgeving en de inwoners, de ligging in de Regio Venlo en de nabijheid van de Technologische Top Regio Zuid Oost Nederland vormen de basis voor een zeer aantrekkelijk woon-, werk- en leefmilieu.

In de perspectievennota worden drie principes genoemd die richting geven aan de ontwikkeling van Peel en Maas en tevens de strategische kaders voor beleid vormen: diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing. De kwaliteit waarmee deze kaders voor beleid worden ingevuld en de combinatie van zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid geven Peel en Maas een herkenbaar profiel van een ondernemende en ontwikkelende plattelandsgemeente met:

- een gevarieerde economische structuur die in staat is gebleken om zich actief aan te passen aan veranderende (globale) omstandigheden en voorkeuren van de consument;
- een aantrekkelijk landschap tussen Groote Peel en Maasdal dat uniek is in Nederland;
- een woon- en leefklimaat met een onderscheidend voorzieningenniveau;
- een bruisend cultureel klimaat dat maatschappelijke en economische initiatieven van burgers, verenigingen en bedrijven stimuleert;
- een gemeentebestuur dat zich bewust is van haar verantwoordelijkheid in het netwerk van burgers, maatschappelijke partners en bedrijven.

Afweging Toekomst in beeld

Het plan heeft slechts betrekking op een in pandige functiewijziging in een bestaand pand. Naar zijn aard heeft dit geen gevolgen voor bestaande natuur- en landschapswaarden en eveneens geen gevolgen voor de waterbergende – en waterafvoerende mogelijkheden van de Maas. Een groepsaccommodatie in het luxe segment op een landgoed vormt een extra recreatieve functie die goed past binnen het streven naar verwevenheid van de verschillende functies in het buitengebied en verbreding van de plattelandseconomie.

3.3.2 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten een structuurvisie voor het gehele grondgebied vast te stellen. Daarin regelt de gemeenteraad op hoofdlijnen het gebruik van de ruimte voor het hele grondgebied en voor de lange termijn: welke grondgebruik wordt waar gerealiseerd, wanneer en hoe.

De structuurvisie Buitengebied Peel en Maas is door de raad vastgesteld op 21 december 2011. Het doel van deze structuurvisie is tweeledig:

1. Beleidskader voor het Buitengebied: De Structuurvisie is de bundeling van het beleid dat als basis dient voor de juridische vertaling in het Bestemmingsplan Buitengebied.
2. Instrument om kostenverhaal mogelijk te maken: De Structuurvisie vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

De structuurvisie gaat specifiek in op de nieuwvestiging en uitbreiding van recreatie en toerisme. De ontwikkelingsrichting voor het buitengebied van de gemeente Peel en Maas is omschreven als 'Ruimte om te ontwikkelen met oog voor kwaliteit'. Hergebruik van bebouwing gaat voor nieuwbouw. Het vestigen van een recreatie-onderneming in een bestaand pand is een positieve ontwikkeling. Tevens is de locatie gunstig gesitueerd. De locatie is dicht bij de kernen Kessel en Kessel-Eik gelegen in de directe nabijheid van een belangrijke verbindingsweg in Noord-Limburg (Napoleonsweg).

Paragraaf Toerisme en Recreatie

De toeristisch-recreatieve sector vormt een belangrijke economische motor in de regio. Het is daarom voor de regio van belang om erop toe te zien dat deze sector de ruimte krijgt om goed te functioneren, in samenhang met de verbetering van de omgevingskwaliteit. Daarbij ligt de focus op het kwalitatief hoogwaardige segment en wordt gestreefd naar behoud en verbetering van de kwaliteit van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Uitbreiding of nieuwvestiging van recreatieve voorzieningen is niet uitgesloten maar vergt maatwerk. Daarom dient een buitenplanse procedure doorlopen te worden en gelden de volgende criteria:

- Het initiatief mag geen aantasting betekenen van bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden;
- Er mag geen sprake zijn van onevenredige verkeerskundige effecten;
- Geen milieuhygiënische belemmeringen opleveren voor omliggende functies;
- Het initiatief moet een tegenprestatie leveren gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit welke gebaseerd wordt op het ter plaatse geldend gebiedstype;
- De nieuwe toeristisch-recreatieve functie moet een duidelijke meerwaarde hebben ten opzichte van de bestaande toeristisch-recreatieve structuur in de regio, 'Meer van hetzelfde' moet vermeden worden.

Paragraaf Gebiedstypologie Beek en rivierdalen

Binnen de structuurvisie wordt de landschappelijke kwaliteit op deze locatie gedefinieerd als de gebiedstypologie 'Beek en rivierdalen'. De gemeente is zeer terughoudend met het ontwikkelen binnen deze gebieden, om daarmee de landschappelijke waarden te kunnen waarborgen. Wat betreft de ruimtelijke, functionele en landschappelijke aspecten zijn voor dit gebiedstype de volgende beleidsuitspraken (ruimtelijk) relevant:

Doel Ruimtelijk-Landschappelijk:

- versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief open (lees onbebouwde) beekdalen met beplantingen loodrecht op de beek;
- speciale aandacht voor voldoende ruimte voor water;
- behoud van de relatief open beekdalen;
- realisatie van een verdere landschappelijke verdichting door perceelsrand beplantingen langs de kavels en percelen;
- realisatie van beekherstel;
- de aanleg van een droge en natte ecologische verbindingszone en/of natuurvriendelijke oevers langs de beek.

Ontwikkeling Ruimtelijk-Functioneel:

- ruime toelating van grondgebonden landbouwkundige functies, die een bijdrage leveren aan het behoud en de versterking van de landschappelijke openheid en de actuele en potentiële natuurwaarden (voornamelijk rundveehouderij);
- waar mogelijk wordt extensief beheer van graslanden gestimuleerd (o.a. via Agrarisch Natuurbeheer en Koopmansgelden), evenals natuur- en landschapsontwikkeling;
- bieden van voor water (beekherstel en waterberging);
- nieuwe economische dragers zijn in kleinschalige vorm toelaatbaar aan de randen.

Afweging Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

Het plan heeft slechts betrekking op een inpassende functiewijziging in een bestaand pand. Naar zijn aard heeft dit geen gevolgen voor bestaande natuur- en landschapswaarden en eveneens geen gevolgen voor de bestaande waterbergende – en waterafvoerende mogelijkheden van de Maas. De ontwikkeling vormt een nieuwe economische drager binnen het gebied door de versterking van de aanwezige toeristische sector. Dat wat de ontwikkeling uniek maakt is het voorzien van een groepsaccommodatie in het luxe segment. Deze ontwikkeling past goed binnen het streven naar verwevenheid van de verschillende functies in het buitengebied en verbreding van de plattelandseconomie.

3.3.3 Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van provincie Limburg heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in de structuurvisie. Het doel van het hierin opgenomen kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/ of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan worden op basis hiervan alleen toegestaan als er een tegenprestatie wordt geleverd in de vorm van landschappelijke inpassing en waterhuishoudkundige voorzieningen voor een duurzame verwerking van hemelwater. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak -al dan niet bestemmingsvlak- waar de nieuwe bebouwing en erf komt. Dit vormt een **basiskwaliteitsverbetering** die altijd geleverd moet worden. Daarnaast is er in veel gevallen sprake van een **basiskwaliteitsverbetering-plus** en een **aanvullende kwaliteitsverbetering (AK)** van toepassing.

Deze kwaliteitsverbetering dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van het landschap. Dat kan bijvoorbeeld bestaan uit: sloop, aanleg van natuur, versterking van het

landschap of uit extra investering in architectonische kwaliteit. In het Kwaliteitskader Buitengebied Peel is per gebiedstypologie bepaald of en hoeveel aanvullende kwaliteit er gevraagd wordt. De bedoeling hiervan is de gevolgen van een ontwikkeling die ingrijpt in het buitengebied te compenseren. Daarbij wordt de zogenaamde „drietrapsraket“ gehanteerd. Pas als feitelijke compensatie niet mogelijk is op de locatie van de aanvrager (1), dan wel op een alternatieve locatie (2) kan een bijdrage gestort worden in het „Kwaliteitsfonds ruimtelijke ontwikkeling“ (3). Dit fonds geeft de gemeente de mogelijkheid om zelf compenserende maatregelen uit te voeren in bepaalde projecten welke in de Structuurvisie genoemd zijn. De uitvoeringsparagraaf in de Structuurvisie Buitengebied biedt de mogelijkheid om de bijdrage in het fonds te kunnen vragen.

Afweging Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

Doordat het onderhavige plan alleen betrekking heeft op een inpassende functiewijziging, is volgens het Kwaliteitskader alleen 'basiskwaliteit' verplicht. Dit wil zeggen dat ten belope van 10 % van de omvang van de oppervlakte waarvan de functie gewijzigd wordt, bebouwing en gronden ter plaatse van het plangebied landschappelijk moeten worden ingepast.

Een en ander betekent kwantitatief het volgende:

oppervlakte functiewijziging	basiskwaliteit	kwaliteitsbijdrage per m ²	totaalbedrag te realiseren basiskwaliteitsbijdrage
700 m ² (incl. terras)	10 % (= 70 m ²)	€ 6,--	70 m ² x € 6,00 = € 420,--

De initiatiefnemer dient derhalve een landschappelijke inpassing te realiseren ter plaatse van het perceel/plangebied met een waarde van € 420,--. Er is hiervoor inmiddels een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Verwezen wordt naar paragraaf 4.5.

De realisatie van de basiskwaliteitsbijdrage – door de uitvoering van de landschappelijke inpassing – is niet vrijblijvend. De verplichting hiertoe is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

3.3.4 Toekomstvisie recreatie en Toerisme Peel en Maas en Leudal

Het toeristisch- recreatief beleid (december 2008) voor de regio 'Peel en Maas en Leudal' richt zich op twee speerpunten:

1. het positioneren van de regio als een aantrekkelijke groene toeristisch-recreatieve bestemming, het daartoe scheppen en beheren van een aantrekkelijk pakket aan toeristische en recreatieve voorzieningen en het mede zorg dragen voor een goede promotie van dit geheel;
2. het creëren van heldere en stimulerende voorwaarden waarbinnen de recreatie, het toeristisch bedrijfsleven en ondernemende burgers de kansen kunnen benutten.

De doelstelling van deze visie is het definiëren van het beleid en het nader invullen van het intergemeentelijk project recreatie en toerisme voor de komende jaren. Bestuurlijk is de wens uitgesproken daarbij vooral te streven naar concrete en uitvoerbare projecten. Als basis voor deze toekomstvisie dienen het vigerende beleid, het huidige toeristisch recreatieve aanbod, de dynamiek en de positie van de sector alsmede de trends op gebied van recreatie en toerisme en andere relevante (maatschappelijke) ontwikkelingen. De gemeente wil initiatieven tot de ontwikkeling van nieuwe kleinschalige logiesaccommodaties, zoals Bed & Breakfast, pensions en groepsaccommodaties positief tegemoet treden.

Afweging Toekomstvisie recreatie en toerisme Peel en Maas en Leudal

Een groepsaccommodatie in het luxe segment op een landgoed is een zeldzaamheid. Het vormt derhalve een waardevolle aanvulling op het totaal aan recreatieve mogelijkheden in Peel en Maas en Leudal.

3.3.5 Archeologiebeleid Peel en Maas

In het archeologiebeleid, dat in juni 2011 is vastgesteld, geeft de gemeente een kader op basis waarvan in de toekomst archeologisch-inhoudelijk, maar ook economisch verantwoorde beslissingen kunnen worden genomen hoe om te gaan met het bodemarchief. De gemeente Peel en Maas stelt met dit beleidsplan vast:

- de archeologische waarden- en verwachtingenkaart;
- ondergrenzen (uitgedrukt in oppervlakte en diepte) die duidelijk aangeven of een initiatiefnemer dan wel vergunningaanvrager verplicht is archeologisch vooronderzoek te laten verrichten;
- archeologie als conditie op te nemen bij herzieningen van bestemmingsplannen;
- de archeologische beleidskaart.

In de bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden in het geding zijn en hoe daarmee omgegaan moet worden. Het archeologiebeleid levert de archeologische eisen op die gesteld kunnen worden bij de toekomstige afgifte van omgevingsvergunningen. Uiteindelijk zullen alle bestemmingsplannen van de gemeente Peel en Maas 'archeologie-proof' zijn.

Afweging archeologiebeleid Peel en Maas

In onderhavig bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' overeenkomstig het archeologiebeleid opgenomen.

3.3.6 Monumentenbeleid

De gemeente Peel en Maas kent een bescheiden monumentenbeleid, zo blijkt uit het collegebesluit van 7 september 2010, met daarin de volgende actiepunten:

- voor de eigen monumenten als een goed huisvader zorgen;
- faciliterend optreden bij monumenten van derden;
- incidenteel een beroep doen op de reserve, nieuwe investeringen.

Er is dus geen sprake van een actief monumentenbeleid. De gemeente kent evenmin gemeentelijke monumenten. Wel zijn er in dit bestemmingsplan beeldbepalende elementen vastgelegd in de dubbel-bestemming cultuurhistorie. De gemeente kent wel enkele rijksmonumenten en beschermde dorpsgezichten, waarop in de paragraaf betreffende de Nota ruimtelijke kwaliteit verder wordt ingegaan.

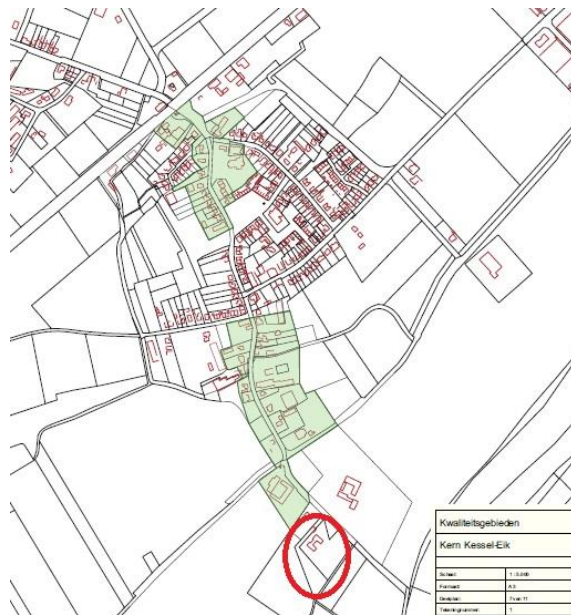
Afweging Monumentenbeleid

De woning waarbinnen de groepsaccommodatie/kookstudio/vergaderaccommodatie wordt gerealiseerd is een verbouwde carré-boerderij. Dit pand is echter geen gemeentelijk – of rijksmonument.

3.3.7 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Op 31 mei 2011 heeft de gemeente Peel en Maas middels de Nota Ruimtelijke Kwaliteit nieuw welstandsbeleid vastgesteld. Het nieuwe beleid biedt meteen de kans om de gemeentelijke kernwaarden en speerpunten hierin te integreren. Diversiteit en zelfsturing komen duidelijk naar voren in het nieuwe beleid terwijl 'deregulering' en 'klantgerichtheid' uitgangspunten vormden. Het nieuwe welstandsbeleid gaat uit van een welstandsvrije gemeente, met uitzondering van bepaalde kwaliteitsgebieden. Het betreft hier historische of nieuwe beeldbepalende dorpsgezichten.

Een beeldbepalende dorpsgezicht is een gebied of lint in het centrum van de kern. Beeldbepalende dorpsgezichten zijn zodanig belangrijk voor de identiteit en het beeld van een kern en inwoners, dat deze beschermd dienen te blijven. Nieuwe bouwplannen zijn wel mogelijk, maar deze moeten worden voorgelegd aan de 'adviescommissie ruimtelijke kwaliteit'. Hetzelfde geldt voor nieuw ontwikkelde gebieden waarvoor de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan heeft vastgesteld.



kwaliteitsgebieden in Kessel-Eik

Afweging Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Het plangebied ligt buiten het beeldbepalend dorpsgezicht van Kessel-Eik en is derhalve welstandsvrij. Er worden geen specifieke welstandseisen aan dit plan gesteld.

3.3.8 Evenementenvisie

De evenementenvisie van de gemeente Peel en Maas (vastgesteld door het college d.d. 20 maart 2012) kent twee centrale uitgangspunten: de drie doelstellingen en de hiervan afgeleide visie over samenwerking. De drie doelstellingen zijn vastgesteld in de visie en luiden als volgt:

- a. Door middel van het creëren van goede randvoorwaarden worden initiatiefnemers gestimuleerd om evenementen te organiseren die bijdragen aan de leefbaarheid in de gemeente.
- b. Door middel van het stimuleren van „goede“ evenementen wil de gemeente het imago van een levendige en diverse gemeente versterken, teneinde een aantrekkende werking te hebben op bezoekers van buiten de gemeente.
- c. Door middel van een werkbaar kader moeten de lasten voor de initiatiefnemers en gemeente zo beperkt mogelijk zijn, waarbij de harmonie met de overlast en veiligheid gegarandeerd blijft.

In de evenementenvisie is aangegeven waar evenementen plaatsvinden. Bestaande evenementenlocaties, zowel op pleinen als in bijvoorbeeld hallen, moeten in nieuwe bestemmingsplannen worden overgenomen ten behoeve van de koppeling met de evenementenvergunning. Binnen deze

bestemmingen zijn evenementen onbeperkt toegestaan. In de overige bestemmingen zijn evenementen maximaal drie keer per jaar toegestaan voor een duur van maximaal drie aaneengesloten dagen.

Afweging evenementenvisie

Conform de evenementenvisie is de standaard evenementenregeling in dit plan opgenomen.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

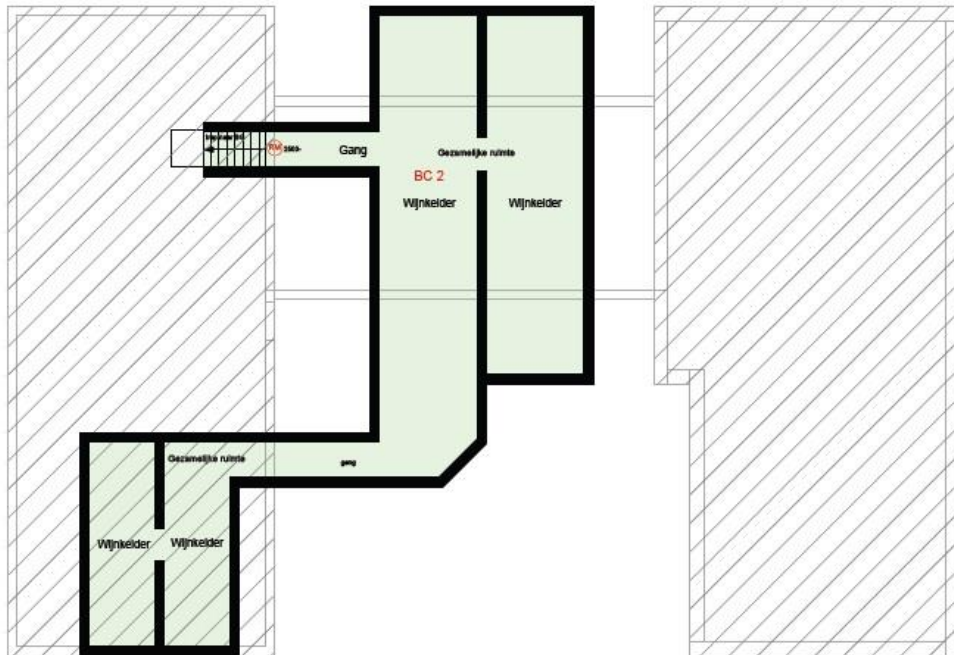
4.1 Groepsaccommodatie 'Hoeve Weerdbeemden'

Hoeve Weerdbeemden is een landgoed op een perceel van meer dan 26.000 m² met als hoofdgebouw een compleet gerenoveerde carré boerderij met een inhoud van 2450 m³. De carré boerderij bestaat uit 2 gelijke gebouwen (vleugels) verbonden met een tussendeel. Het betreft voor alle drie de delen een begane grond en een verdieping. Het voornemen is om in de linkervleugel een groepsaccommodatie te realiseren met een ruime gezamenlijke ruimte voorzien van een keuken, eetgelegenheid en relaxruimte met een gezellige open haard. De sfeer van Hoeve Weerdbeemden is een groepsaccommodatie in het luxe segment. De doelgroep zijn groepen welke een vriendenweekend of familieweekend beleven. Uitdrukkelijk geen voetbalteams e.d. Er worden 11 kamers gerealiseerd, met allen een eigen badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel. Daarnaast wordt in een gedeelte van de rechtervleugel op de verdieping voorzien in 2 extra kamers met sanitaire voorzieningen en een keuken. Het overige deel van deze verdieping is en de begane grond van de rechtervleugel wordt de privé-woning van de initiatiefnemers. De in het plan opgenomen studio is een privé-ruimte voor de eigenaar en heeft geen functie voor de groepsaccommodatie of kookstudio. Het totaal aantal gasten zal maximaal 32 personen bedragen.

De parkachtig aangelegde tuin staat aan de zijde van de accommodatie ter beschikking aan de groepen. Het voornemen is een samenwerking te realiseren met zorgboerderij Hoeve Braamhorst te Baarlo waarbij door verstandelijk beperkte mensen het parkonderhoud wordt uitgevoerd. Hieronder een situatieschets en een aantal indicatieve afbeeldingen van de beoogde nieuwe indeling van de woning.



Situatiefoto - zuid/noord



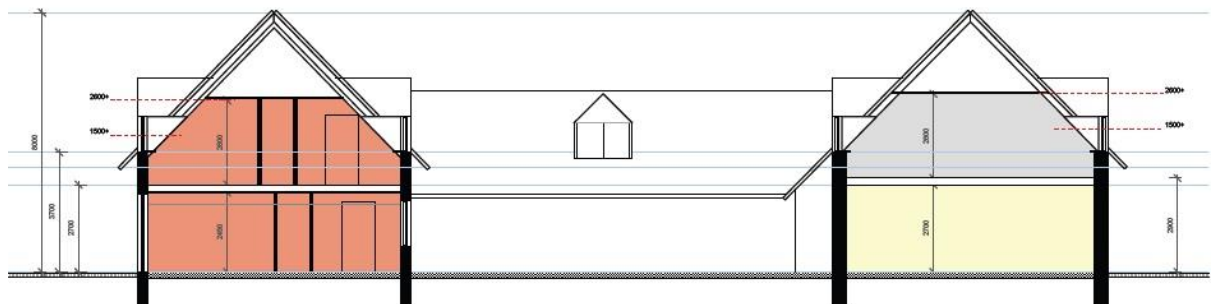
KELDER [2500-]
indicatief - in het werk te controleren



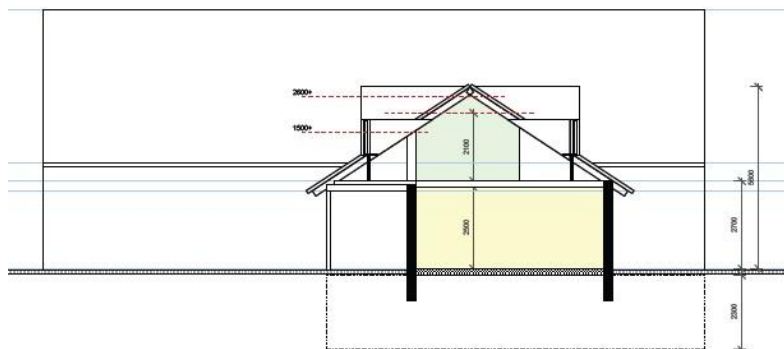
BEGANE GROND [peil 0]
maatvoering is indicatief - in het werk te controleren



VERDIEPING [2700+ / 2900+]
maatvoering is indicatief - in het werk te controleren



DOORSNEDE A-A



DOORSNEDE B-B

4.2 Horeca in 'Hoeve Weerdbeemden'

Het uitgangspunt is de groepsaccommodatie 40 weekenden per jaar te verhuren aan groepen tussen de 20 en 32 personen. Daarnaast is het voornemen, doordeweeks, wijnproeverijen te organiseren. Hiermee krijgt ook de grote zeer fraaie wijnkelder een functie. Ook kan de accommodatie, doordeweeks, gebruikt worden voor zogenaamde 'heide-sessies' en vergaderingen. Daarvoor is een kleine vergaderruimte van max. 40 m² beschikbaar ter plaatse van de verdieping van het tussendeel. Tevens kan de accommodatie gebruikt worden als kookstudio voor groepen. Daarvoor wordt de grote keuken (71 m²) gebruikt.

Al bij de behandeling van het gemeentelijke beleid met betrekking tot recreatie en horeca in het buitengebied, werd geconstateerd dat deze functies niet zonder meer zijn uitgesloten, maar wel maatwerk vergen. De beoogde kookstudio is als een vorm van horeca 2 zowel aanvaardbaar als ondersteunende vorm van horeca bij de groepsaccommodatie - groepen die in de groepsaccommodatie verblijven koken dan ook samen – als ook als zelfstandige horeca-functie (groepen komen een avondje koken en eten in de kookstudio ¹). Het verhuur van de vergaderruimte zonder het oogmerk tot vermaak, ontspanning en dansbeoefening, maar louter voor vergaderingen en zogenoemde 'heide-sessies' kan – gelet op de aard van deze activiteit, de beperkte omvang van de ruimte (en dus ook de omvang van de groepen) en het beperkte gebruik van deze ruimte – eveneens gezien worden als horeca 2. Als het hier zou gaan om de verhuur van deze ruimte met wel een vermaak- en ontspanningsoogmerk dan wel met de mogelijkheid tot dansbeoefening, zou het hier gaan om zaalverhuur. Dat is een horeca-4-functie ². Deze vorm van zaalverhuur is echter niet de bedoeling van de initiatiefnemer. Via de planregels wordt ook geborgd dat - onder meer - horeca 4 niet mag plaatsvinden.

Beide horecafuncties zijn aanvaardbaar en noodzakelijk omdat ze een belangrijk bedrijfseconomisch aspect vormen om het landgoed economisch rendabel te houden waardoor het landgoed ook kan blijven bestaan. Bovendien zijn het horecafuncties die rechtstreeks verband houden met het beoogde concept van het recreëren op een luxe landgoed in het buitengebied (steekwoorden : verblijven, koken, wijn, vergaderen in rust en ruimte). Door de ligging en de omvang van het terrein zijn negatieve ruimtelijke effecten niet aanwezig (geen geurhinder vanwege koken, voldoende parkeergelegenheid). Tenslotte worden beide horecafuncties beperkt tot de kernactiviteit. In het gebouw wordt alleen een de genoemde kookstudio en de genoemde kleine vergaderruimte toegestaan. Dit zal worden geborgd in de planregels. In Kessel en wijdere omgeving zijn er nog geen vergelijkbare vergaderaccommodatie aanwezig. De beoogde vergaderaccommodatie is zowel naar z'n aard - vergaderen op een luxe landgoed - als in z'n omvang -slechts 40 m²- zodanig specifiek en kleinschalig , dat geconcludeerd kan worden dat dit specifieke initiatief vooral een waardevolle aanvulling op het horeca-aanbod in de gemeente Peel en Maas vormt en geen schade toebrengt aan bestaande horecabedrijven.

Van het pand zal ca. 600 m² BVO gebruikt worden ten behoeve van de groepsaccommodatie, wijnkelder, kookstudio en vergaderaccommodatie. Daarnaast wordt het buitenterras voor maximaal 100 m² voor deze functies gebruikt. De totale functieswijziging bedraagt derhalve 700 m² BVO.

¹ definitie horeca van categorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszakenlunchroom, konditorei, ijsalon/ijswinkel koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant.

² definitie horeca van categorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning).

4.3 Bedrijfsplan

Voor de ontwikkeling van de groepsaccommodatie 'Hoeve Weerdbeemden' is een bedrijfsplan opgesteld. Met dit bedrijfsplan is aangetoond dat er sprake is van een volwaardig bedrijf voor zowel de groepsaccommodatie als de voor de horeca. Tevens is de samenhang tussen beide bedrijven belicht. Op basis van het bedrijfsplan kan geconcludeerd worden dat er voldoende omzet gegeneerd wordt om een duurzame bedrijfsvoering mogelijk te maken.

Het bedrijfsplan maakt als bijlage 1 deel uit van deze plantoelichting.

4.4 Duurzaam bouwen en brandveiligheid

In de gemeente Peel en Maas wordt gestreefd naar duurzame nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. De te realiseren woningbouw dient minimaal te voldoen aan de eisen op grond van het Bouwbesluit, Bouwverordening en aan alle verplichte maatregelen van de basislijst Duurzaam Bouwen-woningbouw.

4.5 Landschappelijke inpassing

Met het landschapsplan wordt invulling gegeven aan de compensatieverplichting vanuit LKM/gemeentelijk kwaliteitskader. Concreet is hierin aangegeven hoe de individuele ontwikkeling van ondernemer bijdraagt aan de nagestreefde landschapskwaliteit van de provincie en gemeente. Uit het inpassingsplan blijkt welke landschappelijke tegenprestatie voor de gewenste ontwikkeling wordt geleverd.

Door Selen Project te Baarlo is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De landschappelijke inrichting van Landgoed de Weerdbeemden past met haar soort beplanting in de omgeving en sluit aan bij het aangrenzend natuurgebied. Bomen als de *Quercus Palustris*, *Fagus Sylvatica*, *Salix Pendula*, enkele soorten die aanwezig zijn op het landgoed en de ruimte nodig hebben om zich te kunnen ontwikkelen.

Vanuit de huidige aanplanting en benodigde ruimte voor ontwikkeling in deze parkachtige omgeving kan de volgende aanplanting worden toegepast, horende bij de bestemmingsplanwijziging:

- I. In de oprijlaan naar de voordeur zijn nu *Cupressus sempervirens* geplant, deze van oorsprong mediterrane plant past niet in deze landelijke omgeving. Om de eenheid in landgoed te houden zouden hier, gelijk aan de ingang van groepsaccommodatie, *Fagus Sylvatica* worden geplant. Er zullen hier ca. 8 bomen geplant worden van € 70,00 per stuk (exclusief BTW).
- II. In de achterzijde van het landgoed is een vogelbosje gecreëerd. Deze zouden kunnen worden aangevuld met bosplantsoen opgenomen in de lijst. Echter de daadwerkelijke aanvulling in de groenstructuur zal ontstaan door punt I
- III. Op het terrein zijn reeds laagstam fruitbomen aanwezig. Dit zijn oude bomen die zijn herbeplant. Indien deze bomen uitvallen kunnen er op vak III hoogstam fruitbomen worden geplant. Echter geldt hier hetzelfde als genoemd bij punt II, de aanvulling ontstaat door aanplant genoemd bij punt I

Samengevat: door de compensatie van de *Fagus Sylvatica* wordt ruimschoots voldaan (€ 560,00) aan de eisen gesteld bij de bestemmingsplanwijziging.

Punten II en III zijn zaken die in de loop der jaren nog zouden kunnen worden ontwikkeld. Belangrijk is de huidige landschappelijke beplanting voldoende ruimte te geven voor ontwikkeling.



Landschappelijk inpassingsplan

Het totale landschappelijke inpassingsplan maakt als bijlage 2 deel uit van deze plantoelichting.

HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN/RESULTATEN

ONDERZOEKEN

5.1 Milieu

5.1.1 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

Ter hoogte van het plangebied aan de Maasstraat geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Deze weg is derhalve gezoneerd. De dichtstbijzijnde andere gezoneerde weg is de rijksweg N273. Hier geldt een maximumsnelheid van 80 km/uur. Het betreft hier in beide gevallen wegen in buitenstedelijk gebied met één of twee rijstroken. Aan weerszijde van deze wegen is een geluidzone van 250 meter gelegen. Het plangebied is op ca. 900 meter van de N273 gelegen en ligt derhalve ruim buiten deze geluidzone. Het plangebied ligt direct aan de Maasstraat en dus wel binnen de geluidzone langs deze weg.

Een recreatieve verblijfsmogelijkheid, zoals een vakantiewoning of groepsaccommodatie, is volgens de jurisprudentie echter geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder³. Op dit plan is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

In de gemeente Peel en Maas is verder geen railinfrastructuur aanwezig. Het industrieterrein waar het bedrijf Kuypers Kessel BV is gevestigd is wel een gezoneerd industrieterrein zoals bedoeld in art. 40 Wgh. In paragraaf 5.1.6 wordt hier verder op ingegaan.

5.1.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Het is verboden om bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven te bouwen op verontreinigde grond. Teneinde de kwaliteit van de bodem zeker te stellen dient in zo'n geval een onderzoeksrapport naar de kwaliteit van bodem en grondwater overlegd te worden. Het plan heeft echter uitsluitend betrekking op een in pandige verbouwing. De interne functiewijziging betreft een wijziging van een verblijfsfunctie naar een andere verblijfsfunctie. Er zullen geen grondwerkzaamheden plaatsvinden. Verkennend bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

³ Vakantiewoningen e.d. die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken (bijvoorbeeld ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1, Geluid, september 2000).

5.1.3 Luchtkwaliteit

De normering met betrekking tot luchtkwaliteit is geregeld in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer ('Wet Luchtkwaliteit'). Hierin wordt de programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen.

De programma-aanpak is gekoppeld aan inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. De programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+-regio's, provincies en Rijk, aan dit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen - een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) bevat de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer.

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- inrichtingen
- infrastructuur
- kantoorlocaties
- woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Een recreatieve functies zoals een groepsaccommodatie valt weliswaar niet onder één van de genoemde categorieën, maar de verkeersaantrekkende werking van de beoogde groepsaccommodatie – uitgaande van het maximale aantal gasten (32 personen) - en de gevolgen van deze verkeersaantrekkende werking voor de luchtkwaliteit, zijn zodanig beperkt dat gesteld kan worden dat dit plan redelijkerwijs veel te kleinschalig is om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.1.4 Externe veiligheid

Algemeen

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvgs). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naar verwachting treedt in 2015 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking. Met het Bevt zal voor het transport van gevaarlijke stoffen een Basisnet worden geïntroduceerd. Inhoudelijk gezien is het basisnet een samenstel van wegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in en door Nederland en waar sprake is van spanning tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en (externe) veiligheid. Het basisnet heeft in hoofdzaak betrekking op rijksinfrastructuur.

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het **plaatsgebonden risico** en een oriënterende waarde in de vorm van het **groepsrisico**. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen. Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Bedrijven en transport gevaarlijke stoffen

De beoogde groepsaccommodatie is te kwalificeren als beperkt kwetsbare object. Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg liggen er zowel binnen het plangebied als in de ruime omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PR-contouren 10^{-6} /jr. en het GR bepaald worden. Conform deze circulaire hoeven er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. De dichtst bij het plangebied gelegen routes c.q. tracés waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn de N273 en de Maas.

De N273 bevindt zich op ca. 900 meter van het plangebied. Deze route legt derhalve geen beperkingen aan het ruimtegebruik binnen het plangebied op. De Maas bevindt zich wel (gedeeltelijk) binnen 200 meter van het plangebied. Op basis van het 'Definitief ontwerp Basisnet Water' blijkt dat over de Maas vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De Maas ter hoogte van Kessel behoort tot de categorie 'binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen' (de zogeheten 'zwarte' categorie). Dit zijn alle verbindingen tussen chemische clusters, met achterland en noord-zuid verbindingen. Dit zijn tevens vaarwegen waar regelmatig vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt.

De plaatsgebonden risicocontour komt volgens het 'Definitief ontwerp Basisnet Water' bij de zogeheten 'zwarte routes' niet verder dan de oevers. Voor wat betreft plasbrandaandachtsgebieden geldt dat bij vrijstromende rivieren de begrenzing van de vaarweg gedefinieerd wordt als de 'oeverlijnen'. Deze hebben een overschrijdingsfrequentie van circa 50 dagen per jaar. Buiten de oeverlijnen geldt een zone van 25 meter als plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied ligt op meer dan 25 meter buiten de oeverlijn (te weten ca. 100 meter) en dus buiten het planbrandaandachtsgebied.

Voor wat betreft het **groepsrisico** geldt dat bij de zogeheten 'zwarte vaarwegen' in principe een verantwoording nodig is. Bij een bevolkingsdichtheid beneden de 1500 personen per hectare dubbelzijdig en 2250 personen per hectare enkelzijdig is een berekening van het groepsrisico echter niet verplicht. Proefberekeningen hebben namelijk aangetoond dat in die gevallen het groepsrisico beneden $0,1 \times$ de oriënterende waarde ligt. De bevolking van Kessel-Eik is met een totaal aantal inwoners van 807 (2013) aanzienlijk lager dan de genoemde 1500 personen per hectare dubbelzijdig en 2250 personen per hectare enkelzijdig. Het uitvoeren van een groepsrisicoberekening is dus **niet** noodzakelijk.

Leidingen

Een buisleiding die wordt gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen, vormt een risico voor de veiligheid. Als de leiding gaat lekken, kunnen de gevaarlijke stoffen vrijkomen en ontstaat er een kans op een explosie, vergiftiging van mensen of dieren of verontreiniging van het milieu. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) - zoals dit per 1 januari 2011 geldt - staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij gevoelige functies en bebouwing zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Onderzoek

Nabij het plangebied zijn twee aardgastransportleidingen gelegen. Het gaat om leidingen A-520-01 en Z-513-01 ten noorden en noordwesten van het plangebied. Op de leidingen zijn de risicoafstanden (aan weerszijde van de leidingen) uit de onderstaande tabel van toepassing.

type leiding	druk	diameter	PR 10^{-6} - contour	1% letaliteitsgrens*	100% letaliteitsgrens**	zakelijk rechtstrook
A-520-01	66,2 bar	12,76 inch	0 meter	170 meter	80 meter	4 meter
Z-513-01	40 bar	8,31 inch	0 meter	100 meter	50 meter	4 meter

Tabel Planologisch relevante leidingen nabij het plangebied

* De 1% letaliteitsgrens (= inventarisatieafstand) is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het groepsrisico mogelijk is.

** De 100% letaliteitscontour is het gedeelte van een (plan)gebied dat binnen de inventarisatieafstand ligt en waar 100% van de aanwezigen komt te overlijden bij een ongeval.

Uit de Risicokaart Limburg blijkt dat het plangebied buiten de 1%- en 100% letaliteitszones en de zakelijk rechtstroken ligt. Ook kennen de leidingen geen plaatsgebonden risicocontouren die over het plangebied vallen.

Verantwoording van het groepsrisico

Gezien het voorgaande zijn er uit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.



Risicokaart Limburg: Plangebied (rood omcirkeld); 1% letaliteitszone (grijs); 100% letaliteitszone (geel)

5.1.5 Geurhinder

Voor het realiseren van een aanvaardbare woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied en om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkeling belemmerd worden, is het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij van belang. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De gemeente Peel en Maas hanteert de wettelijke geurnormen van $3,0 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$ (bebouwde kom) en $14,0 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$ (buitengebied) uit de Wgv om de individuele en cumulatieve voorgrondgeurbelasting in kaart te brengen van veehouderijen waar dieren gehouden worden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld. In de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 100 meter voor veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. In het buitengebied geldt een vaste afstand van 50 meter (artikel 4 lid 1 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)).

Bij de beoordeling of het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgrondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied veroorzaakt door alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

Melkrundveehouderij Maasstraat 62

Uit gegevens van het 'Web-BvB Bestand Veehouderij Bedrijven' blijkt dat de twee dichtstbij gelegen veehouderijen een melkrundveehouderijbedrijf aan de Maasstraat 62 (buitengebied) en een vleeskuikenbedrijf aan het Sterrebosweg 5 (bebouwde kom) zijn. Voor wat betreft de melkrundveehouderij moet derhalve getoetst worden aan de vaste afstanden zoals genoemd in artikel 4 lid 1 Wgv. De aan te houden vaste afstand voor de melkrundveehouderij bedraagt 50 meter. Met ruim 95 meter afstand van de onderhavige woning aan de Maasstraat 66 tot dit bedrijf wordt deze afstand ruimschoots gehaald.

Vleeskuikenbedrijf Sterrebosweg 5

Het vleeskuikenbedrijf zelf wordt niet extra belemmerd in zijn bedrijfsvoering door de beoogde groepsaccommodatie. Immers er zijn een aanzienlijk aantal woningen en andere geurgevoelige objecten (hierna ook: ggo) aanwezig die dichterbij dit bedrijf liggen dan de beoogde groepsaccommodatie.

Omgekeerd moet ook beoordeeld worden of binnen de groepsaccommodatie – en dat is een geurgevoelig object in de zin van de Wgv – een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Uit de meest recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat de Afdeling de omgekeerde werking van de geurcontouren heeft verlaten. De geurcontouren alleen worden niet langer als keiharde grenzen beschouwd om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij ggo's.



kaart Web-BvB-bestand

De geldende geurnorm is nu slechts één van de factoren die bepalen of er sprake is van zo'n aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De Afdeling betreft nu nadrukkelijk ook andere omstandigheden bij het uiteindelijke oordeel over het woon- en leefklimaat bij ggo's en of bestemmingsplannen die deze ggo's mogelijk maken al dan niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening (vgl. artikel 3.1 Wro).

Het onderhavige plan brengt geen verandering in de bestaande en vergunde situatie. Er worden geen extra woningen gebouwd en er vindt geen uitbreiding van de woning plaats. Het betreft slechts een inpandige functiewijziging waarbij binnen de woning een groepsaccommodatie, kookstudio en vergaderaccommodatie worden toegelaten.

5.1.6 Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten

De VNG Handreiking is ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een **richtafstand** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3: grootste afstand 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd.

Invloed milieuhinder op en vanuit het plangebied

Hinder van de groepsaccommodatie op de omgeving

Het plan behelst de vestiging van een groepsaccommodatie met zelfstandige kookstudio en vergaderruimte in de woning aan de Maasstraat 66. Volgens de VNG Handreiking moeten deze activiteiten gekwalificeerd worden als:

- hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congrescentra: milieucategorie 1, grootste aan te houden afstand bedraagt hier 10 meter.

Binnen de afstand van 10 meter bevindt zich geen enkele woning. De dichtstbijzijnde woning (Maasstraat 64) bevindt zich op ca. 38 meter. Er behoeft derhalve niet gevreesd te worden dat de groepsaccommodatie ter plaatse van woningen van derden voor hinder zal zorgen.

Hinder van Kuypers Kessel BV op de groepsaccommodatie

Het dichtstbij het plangebied gelegen bedrijf is het aan de Maasstraat 47 gelegen bedrijf **Kuypers Kessel BV**. Dit bedrijf houdt zich bezig met de productie van en groothandel in zand, grind, steenslag, klei en andere bouwgrondstoffen ten behoeve van de bouw en wegenbouw als ook het aannemen en uitvoeren van werkzaamheden in de grond-, weg- en waterbouw. Volgens de VNG Handreiking moeten deze activiteiten gekwalificeerd worden als:

- groothandel in zand en grind met een bedrijfsoppervlak $> 2000 \text{ m}^2$: milieucategorie 3.2, grootste aan te houden afstand vanwege het aspect geluid bedraagt hier 100 meter;
- aannemersbedrijf met werkplaats met een bedrijfsoppervlak $> 1000 \text{ m}^2$: milieucategorie 3.1, grootste aan te houden afstand vanwege het aspect geluid bedraagt hier 50 meter.

De afstand tussen de carré-boerderij waar de groepsaccommodatie in gevestigd zal worden en de grens van het bedrijf bedraagt ca. 60 meter.

Een bestemmingsplan is vastgesteld voor het industrieterrein waarop Kuypers Kessel BV gevestigd is. Artikelen 40 en 44 van de Wet geluidhinder stellen dat indien bij de vaststelling van een bestemmingsplan aan gronden een zodanige bestemming wordt gegeven dat daardoor een industrieterrein ontstaat, dan wordt daarbij tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan (**zonebesluit**). Tevens zijn voor een aantal bestaande woningen hogere grenswaarden vastgesteld (waaronder Maasstraat 66). Artikel 45 van de Wet geluidhinder maakt het mogelijk om voor bestaande woningen binnen de geluidzone om het industrieterrein een geluidbelasting tot max. 60 dB(A) toe te staan.

Ook voor het onderhavige pand Maasstraat 66 zijn via dit besluit hogere grenswaarden vastgesteld. De toegestane hogere grenswaarden zijn:

	langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) in dB(A)		
immissiepunt	dagperiode (07.00-19.00 uur)	avondperiode (19.00-23.00 uur)	nachtperiode (06.00-07.00 uur)
Maasstraat 66	52	48	40
	maximale geluidniveau (L_{Amax}) in dB(A)		
Maasstraat 66	70	60	60

In de geldende omgevingsvergunning milieu (voorheen Wet milieubeheervergunning) van Kuypers Kessel BV d.d. 7 februari 2006 is door middel van een akoestisch onderzoek vastgesteld dat het bedrijf de maximale geluidbelasting die zij mag veroorzaken op specifieke immissiepunten niet overschrijdt. Bovendien zijn de vastgestelde hogere geluidgrenswaarden ook nog eens geborgd in de - voor het bedrijf geldende - milieuvorschriften I1 en I2.

Het onderhavige plan brengt geen verandering in deze bestaande en vergunde situatie. Er worden geen extra woningen gebouwd en er vindt geen uitbreiding van de woning plaats binnen de geluidzone. Het betreft slechts een inpandige functiewijziging waarbij binnen de woning een groepsaccommodatie, kookstudio en vergaderaccommodatie worden toegelaten. Het betreft hier functies die niet geluidgevoelig zijn volgens de Wet geluidhinder.

5.2 Kabels, leidingen, verstoringsgebieden en straalpaden

5.2.1 Kabels en leidingen

Sommige kabels en leidingen dienen voorzien te worden van een beschermingszone om de kabels en leidingen tegen beschadiging te beschermen, een ongestoorde werking te waarborgen en onderhoud en reparatie mogelijk te maken. Veiligheid rond deze leidingen wordt primair geregeld via het stelsel uit het Bevb (zie paragraaf 5.1.4). Beschermingszones worden op de verbeelding en in de planvoorschriften geregeld.

Leidingen met ongevaarlijke stoffen zoals hoofdwatertransportleidingen, afvalwatertransport-/rioolpersleidingen zijn in beginsel niet opgenomen in het bestemmingsplan, tenzij door de leidingbeheerder de noodzaak voor opname is aangetoond. Op basis van de Risicokaart van de provincie Limburg blijkt dat er in de directe nabijheid van het plangebied geen ondergrondse buisleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op het plan.

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het plan.

5.2.2 Obstakelbeheer- en radarverstoringsgebieden en straalpaden

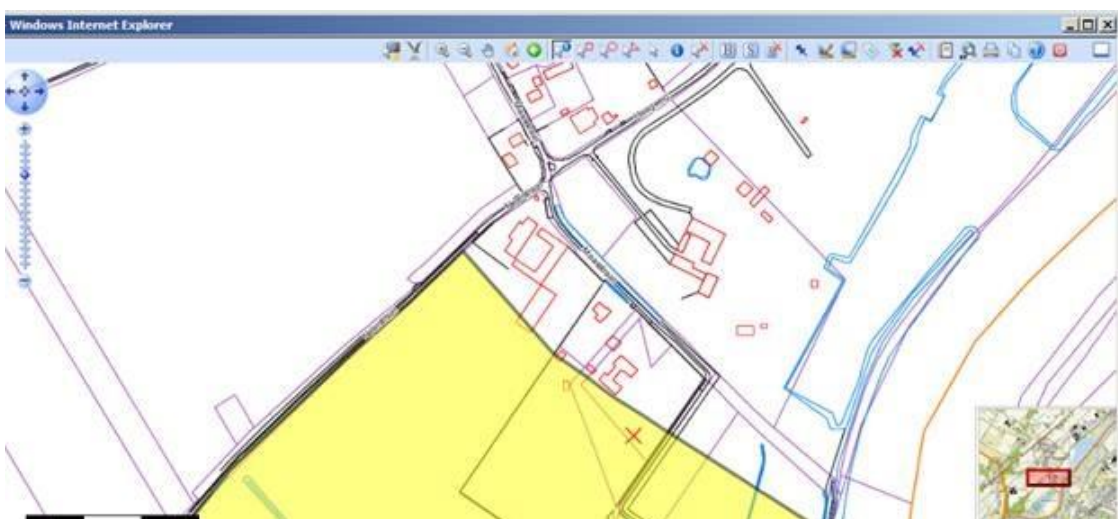
Het plangebied ligt buiten de direct gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van militaire – en civiele luchtvaartterreinen. Het plangebied ligt tevens buiten het laagvlieggebied rond *vliegbasis De Peel*. Het plangebied is wel gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de *vliegbasis Volkel*, doch enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 boven NAP. Dit plan voorziet echter niet in de bouw van dergelijke windturbines.

Het plangebied ligt verder buiten straalpaden van telecomaandieners.

5.3 Natuur en landschap

Getoetst is of de voorgenomen ontwikkeling invloed kan hebben op natuurgebieden of landschapselementen die beschermd zijn op grond van de Natuurbeschermingswet, Boswet, Algemene Plaatselijke Verordening, Wet ammoniak en veehouderij en bestemmingsplan (EHS, provinciale beschermingszones en gemeentelijke waarden). Bij een negatieve invloed kan een meldings-, herplant-, compensatie- en/of omgevingsvergunningplicht gelden.

Een deel van het plangebied maakt deel uit van de EHS. Het betreft hier echter de tuin van het landgoed. De woning (boerderij) zelf – waarbinnen de groepsaccommodatie, vergaderaccommodatie en kookstudio gerealiseerd zullen worden – valt buiten de EHS. Het plan heeft slechts betrekking op een in pandige verbouwing van deze woning tot groepsaccommodatie. Door de aard van de ruimtelijke verandering heeft het plan redelijkerwijs geen effecten op de EHS.



Kaart
ligging
EHS

5.4 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de artikelen 8 t/m 12 van de Ff-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Bij ontwikkelingen waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing nodig op grond van artikel 75 Ff. Bij de ontheffingverlening geldt voor bepaalde soorten een lichte toets en voor andere soorten een uitgebreide toets.

De beschermde soorten kunnen worden verdeeld in:

- strengbeschermde soorten;
- overige beschermde soorten;
- algemeen beschermde soorten.

Strengbeschermde soorten

Het betreft hier Rode lijst-soorten (bijlage IV Habitatrichtlijn), alle vogelsoorten in Nederland (behalve exoten) en inheemse plant- en diersoorten die genoemd zijn in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van strengbeschermde soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 Ff. Hiervoor geldt de zogenaamde uitgebreide toets. Dat wil zeggen dat ontheffing alleen wordt verleend als:

- er geen alternatief is voor de geplande activiteit;
- er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang¹;
- activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Overige beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 2 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van deze soorten is alleen mogelijk na ontheffing, doch hier geldt slechts een lichte toets. Ontheffing is mogelijk indien de activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort².

Algemeen beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 1 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Als een initiatiefnemer activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor de soorten uit tabel 1. Wel blijft te allen tijde de algemene zorgplicht uit art. 2 Ff op de initiatiefnemer rusten. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd, blijft wel ontheffing noodzakelijk. Hiervoor geldt de lichte toets.

Het plan en flora en fauna

Het plangebied bestaat uit bebouwing, erven en tuin. Natuurwaarden in de zin van bossen, bosschages, heide, water(lopen) e.d. komen ter plaatse niet voor. Het plangebied is een woonperceel. De carré-boerderij heeft slechts een korte tijd leeggestaan. De bouwactiviteiten die plaats zullen vinden, zullen alleen inpandig in de boerderij worden uitgevoerd. Er vinden geen andere activiteiten plaats die beschermde planten en dieren kunnen verstoren. Het plangebied vormt naar zijn aard en door de menselijke activiteiten (wonen, verkeer, recreatie) geen geschikte biotoop voor beschermde planten en dieren.

Hooguit kunnen ter plaatse algemeen beschermde diersoorten voorkomen. Deze kennen echter geen specifieke bescherming, uitgezonderd de algemene zorgplicht uit de Flora – en faunawet.

5.5 Waterhuishouding (waterparagraaf)

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water; dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is één van de instrumenten om dit te bereiken. Het proces is er om waterbelangen in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Een van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is het watertoetsproces. Het watertoetsproces moet ervoor zorgen dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

5.5.1 Waterbeleid

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. In het kader van het beleid van zowel de gemeente als het waterschap dient binnen het plangebied een **duurzaam waterhuishoudkundig systeem** gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft in 2005 haar uitgangspunten geformuleerd en uitgewerkt betreffende de Watertoets in de nota “Praktisch handboek watertoets”. De technische uitwerking van deze nota is gedefinieerd in “ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk” d.d. 11 juli 2006.

Vanuit het waterschap Peel en Maasvallei gelden de volgende uitgangspunten:

1. Afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen (Zuiveringschap Limburg 2002) van toepassing is.
2. De trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft.
3. Verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden. Dat betekent in ieder geval dat het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en strooizout binnen het plan niet toegestaan is.
4. In een infiltratievoorziening met een overloop op het oppervlaktewater boven de infiltratievoorziening moet een dynamische buffer worden gerealiseerd die geschikt is om een bui die éénmaal in de tien jaar voorkomt, een bui van 50 mm (T=10), te kunnen herbergen. Boven de dynamische buffer dient een waakhoogte van 0,50 meter aanwezig te zijn. Bij een bui van 63 mm (T=100) mag de voorziening tot aan de rand gevuld zijn. De leegloop van de infiltratievoorziening naar het oppervlaktewater, in beheer en eigendom van het waterschap, mag geschieden met een capaciteit van maximaal 1 l/s/ha verhard oppervlak. Bij de berekening van de inhoud van de infiltratievoorziening mag geen rekening worden gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem en voornoemde afvoercapaciteit. We spreken hier nadrukkelijk over een overloop op oppervlaktewater en niet over een overloop op een vrijvervalriolering.

5.5.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwaterverwerking.

Grondwater

Er staan geen peilbuizen in de directe omgeving van het plangebied. Er zijn geen klachten bekend van grondwateroverlast in de omgeving. De afwatering vindt grotendeels plaats op de Maas die een grote invloed heeft op de diepte en stromingsrichting van het grondwater. De bodem in Kessel-Eik bestaat ter plaatse uit hoge bruine enkeerdgronden en lemig fijn zand. De verwachting is dan ook dat zich met de grondwaterstand geen problemen voor zullen doen. Het plangebied heeft geen specifieke status als grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel grenst het plangebied aan de rivier de Maas. Het plangebied maakt deel uit van het stroomvoerend rivierbed, zoals opgenomen in de beleidsregels “Grote Rivieren” en binnen de contouren van de op de POL-kaart 4c (blauwe waarden) opgenomen gebieden voor een veerkrachtig watersysteem van de Maas.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem in het kader van de Flora- en faunawet. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Hemelwater- en afvalwaterverwerking

Het plangebied is deels verhard (bebouwing en erfverharding) en deels onverhard (tuin). Het hemelwater dat op het afvoerend verhard oppervlak valt (daken en erfverhardingen) wordt deels geloosd op het gemeentelijk riool en deels geïnfiltreerd op het perceel. Het hemelwater dat op de onverharde gronden (tuin) valt infiltreert ter plaatse op het perceel. Het afvalwater wordt uiteraard ook geloosd op het gemeentelijk riool. Ter plaatse van de Maasstraat is een gemengde riolering aanwezig.

5.5.3 Wateraspecten van het plan

Hydrologisch neutraal

In de bestaande situatie bedraagt het afvoerend verhard (dak)oppervlak van de boerderij en de bijbehorende bouwwerken ca. 720 m². Het hemelwater wat hierop valt wordt op de gemeentelijke riolering geloosd. De overige afvoerende verhardingen (erven) bedragen ca. 1700 m², waarvan ca. 700 m² op de riolering loost en ca. 1000 m² infiltreert op het perceel zelf. De rest van het perceel is onverhard (tuin). Daar infiltreert het hemelwater ter plaatse.

Het nieuwe plan behelst de in pandige verbouwing van een bestaande boerderij tot groepsaccommodatie. De omvang van het afvoerend verhard oppervlak (het dakoppervlak en het oppervlak aan erfverharding) en de wijze waarop het hemelwater wordt verwerkt verandert niet door dit plan. Het plan is hydrologisch neutraal. Nadere waterbergende - of waterinfiltrerende voorzieningen hoeven niet gerealiseerd te worden.

Het afvalwater van de keuken moet door middel van een vetafscheider worden aangesloten op de bestaande afvalwaterleiding van het perceel.

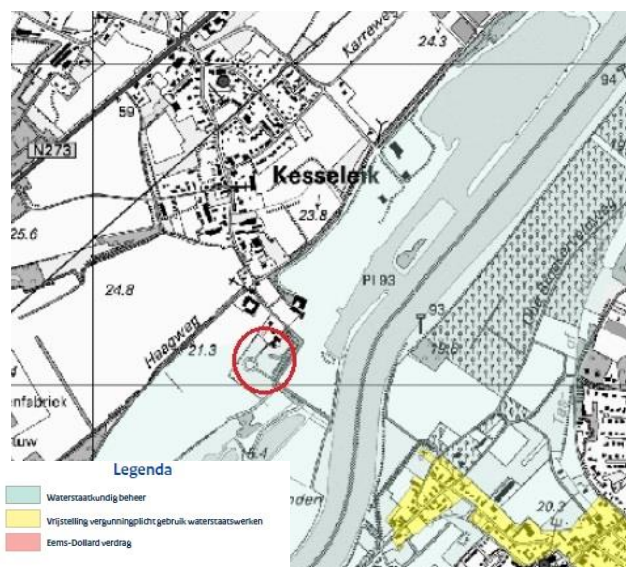
Vergunningplicht op grond van het Waterbesluit

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten samengevoegd tot één wet. Het Waterbesluit is de uitwerking bij algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.

Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen kent het Waterbesluit een vergunningplicht en bevat het besluit regels voor het gebruik van rijkswaterstaatswerken (hiervoor zijn kaarten vastgesteld), een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het voormalige Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr).

Uit kaarten bij de Waterregeling blijkt dat het plangebied slechts gedeeltelijk binnen het waterbeheergebied (van Rijkswaterstaat) langs de Maas is gelegen. Het plan heeft uitsluitend betrekking op de in pandige vestiging van een nieuwe functie

(recreatie/groepsaccommodatie/horeca) in een bestaand pand. Er wordt geen extra bebouwing opgericht of extra afvoerend verhard oppervlak gerealiseerd. De carterij waarbinnen de functiewijziging plaatsvindt ligt buiten het waterbeheergebied. De tuin is het deel van het plangebied dat binnen het waterbeheergebied is gelegen. Hier wordt geen bebouwing opgericht en/of worden geen werken of werkzaamheden verricht die consequenties kunnen hebben voor de afvoercapaciteit van de rivier c.q. die kunnen leiden tot waterstandverhoging of afname van het bergend vermogen.



Kaart Waterregeling

Op grond van artikel 6.12 lid 1 onder a van het Waterbesluit dan wel artikel 6.12 lid 2 onder f van het Waterbesluit jo. artikel 6.11 lid 1 onder l van de Waterregeling is het plan van de initiatiefnemer niet vergunningplichtig. Er worden immers op de gronden van het plangebied die binnen het beheersgebied vallen, geen werken gemaakt of behouden. Deze gronden worden nu en in de toekomst gebruikt als tuin. In dat verband zou ook gesteld kunnen worden dat het hier gaat om een activiteit van ondergeschikt belang. Het betreft hier activiteiten die vanwege hun aard naar het oordeel van de beheerder geen nadelige invloed hebben op het waterstaatkundig beheer.

Toepassing van duurzame bouwmaterialen

Om bodemverontreiniging te voorkomen moet het gebruik van uitlogende bouwmaterialen worden voorkomen. Uitlogende bouwmaterialen zijn koper, zink, bitumen en lood. Alternatieven zijn ruimschoots voorhanden.

5.5.4 Overleg Waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Peel en Maasvallei maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Peel en Maasvallei heeft evenwel aangegeven dat bij plannen met een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m² en waarbij het plangebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden, geen vooroverleg plaats hoeft te vinden met het watertoetsloket.

Het plan leidt niet tot een toename van het afvoerend verhard oppervlak, maar is door zijn gedeeltelijke ligging binnen het (stroomvoerend) rivierbed van de Maas en het waterbeheergebied van en langs de Maas, wel gelegen in een aandachtsgebied. Specifiek wateradvies door het waterschap is derhalve noodzakelijk.

5.6 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op:

1. bebouwde cultuurhistorie (monumenten/historische stedenbouw);
2. cultuurhistorische landschappen;
3. archeologische waarden;
4. molenbiotoop.

Ad 1 en 4.

Binnen het plangebied zelf en de directe omgeving hiervan zijn geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten dan wel beeldbepalende panden of windmolens aanwezig.

Ad 2.

De POL-kaarten 4g en 4k geven de cultuurhistorische waarden van gronden in Limburg aan. Volgens deze kaarten is het projectgebied een gebied met middelhoge tot hoge cultuurhistorische waarden. Het projectgebied zelf heeft geen specifieke historisch-stedenbouwkundige waarde, maar maakt wel deel uit van een overwegend oud cultuurlandschap (grasland, ongeperceleerd).

De bovengenoemde cultuurhistorie elementen uit de omgeving zijn ondanks hun aanwezigheid niet van invloed op het plan. Andersom is ook te concluderen dat het planvoornemen geen negatieve invloed zal uitoefenen op de cultuurhistorische elementen uit de omgeving omdat het plan plaatsvindt binnen een bestaand woonperceel.

Ad 3.

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europese Verdrag van Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de Wet op de archeologische monumentenzorg die de Monumentenwet 1988 deels heeft aangepast. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden.

Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is- door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden. Deze gebieden hoeven echter niet 'leeg' te zijn. Het is zeer wel mogelijk dat juist in deze gebieden grafvelden, heilighdommen of depotvondsten aangetroffen kunnen worden, die op grond van een analyse van de bodem moeilijk of zelfs niet voorspelbaar zijn.

De archeologische waarden binnen de gemeente Peel en Maas zijn geïnventariseerd. Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas het gemeentelijke archeologiebeleid en de beleidskaart archeologie vastgesteld. Kessel-Eik maakt ook deel uit van het provinciaal archeologisch aandachtsgebied 'Maasdal'.

Uit de gemeentelijke beleidskaart archeologie blijkt dat het plangebied een gebied is met middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Voor dit soort gebieden geldt pas een onderzoeksplicht indien bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden vanaf een verstoringsdiepte van 40 cm en/of vanaf een verstoringsoppervlak van 2500 m². Beide gevallen doen zich hier niet voor. Het plan ziet op een in pandige verbouwing van een bestaande woning/boerderij. Door dit plan wordt de bodem niet geroerd c.q. verstoord. Verstoring van mogelijke archeologische waarden is niet aan de orde. Onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.



5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 Infrastructuur en ontsluiting

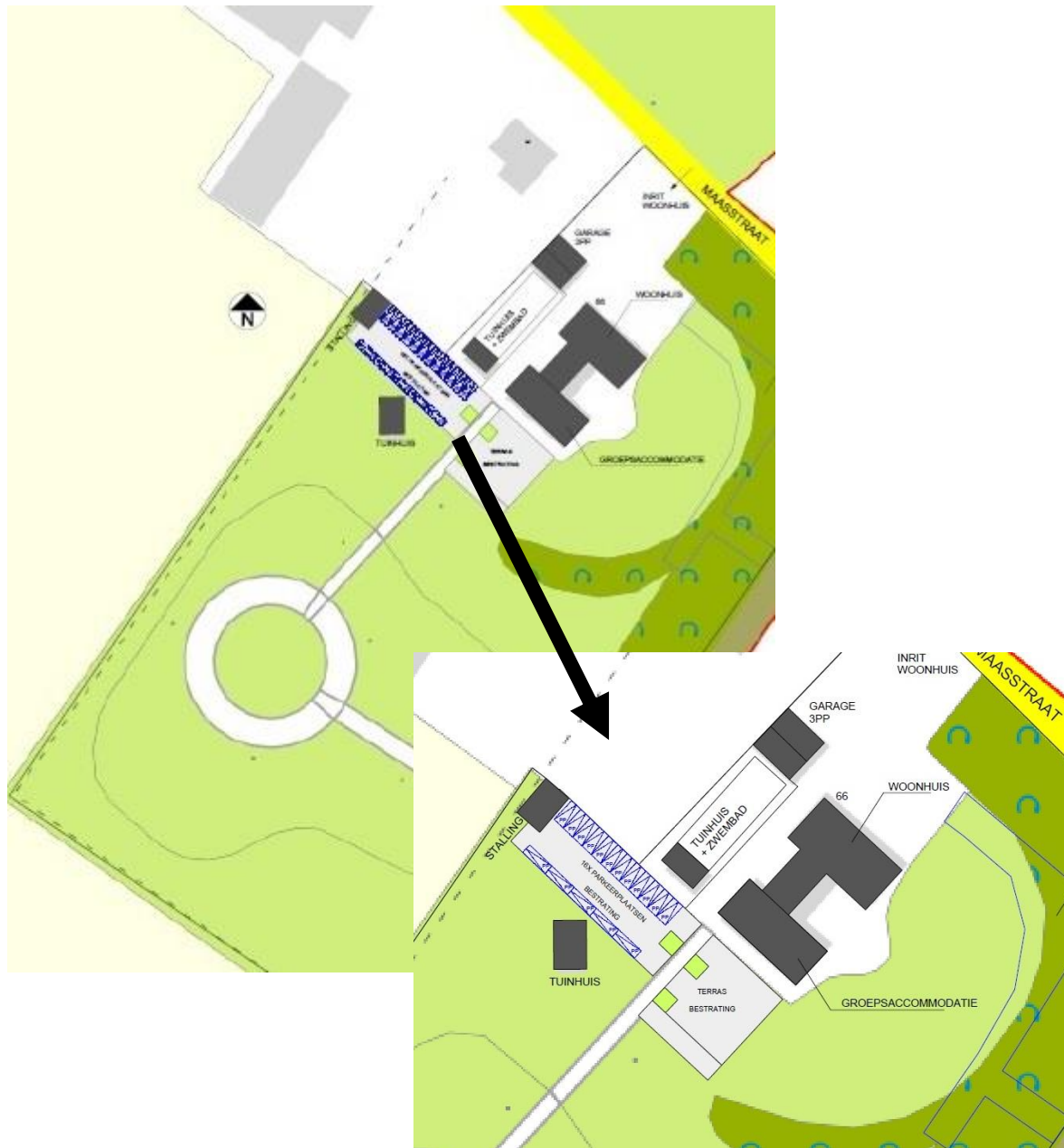
Kessel-Eik is in regionaal verband rechtstreeks aangesloten op de N273 (Napoleonsbaan) en van daaruit ook op de N277 (Middenpeelweg, met aansluiting op de A67). Via de Karreweg-Noord is, via bedrijventerrein Kruisberg, Kessel-Eik bereikbaar. In Kessel-Eik vormen de Maasstraat, Karreweg-Zuid en Waterweideweg de belangrijkste ontsluitingswegen van deze kern. Qua openbaar vervoer is Kessel-Eik op buslijn 77 van Veolia aangesloten.

Het plangebied wordt direct ontsloten via de Maasstraat. De Maasstraat loopt dood ter hoogte van het plangebied. De Maasstraat takt aan de andere kant wel aan op de rijksweg N273 (Napoleonsweg) waardoor een verder bovenlokale en regionale ontsluiting mogelijk is. De Maasstraat heeft ter hoogte van het plangebied verkeerskundig gezien een functie als **erftoegangsweg** in het buitengebied en kent een maximum snelheid van 60 km/uur. Het profiel van deze weg is toegesneden op deze verkeerskundige taak. Het bestaande wegprofiel is voldoende om ook in de toekomst het perceel veilig te ontsluiten voor de bewoners van de woning en de gasten die gebruik maken van de groepsaccommodatie, de kookstudio of de vergaderaccommodatie.

5.7.2 Parkeren

Voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van het plan en de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen, sluit de gemeente Peel en Maas aan bij de meest recente CROW-publicatie 317: kencijfers wonen, werken en voorzieningen (oktober 2012). Deze publicatie geeft kencijfers voor het bepalen van de verkeersgeneratie door en het aantal benodigde parkeerplaatsen voor diverse functies.

Een groepsaccommodatie wordt niet als zodanig genoemd in het CROW. Gelet op de aard en omvang van de beoogde groepsaccommodatie kan worden aangesloten bij een recreatie- en horecafunctie die vergelijkbaar is met de beoogde groepsaccommodatie in het luxe segment, namelijk een 5* hotel in een niet stedelijke kern (Kessel-Eik) op een locatie in het buitengebied. Op basis van deze CROW-publicatie hanteert de gemeente Peel en Maas een parkeernorm van afgerond 12,0 parkeerplaatsen per 10 kamers. Er worden door de initiatiefnemer max. 13 kamers gerealiseerd. Dat betekent dat in 15,6 (afgerond 16) parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien moet worden. Op het perceel is thans ruimte voor 16 parkeerplaatsen. De initiatiefnemer kan derhalve op eigen terrein de volledige parkeerdruk opvangen.



Situering parkeerterrein + vergrote uitsnede

Door z'n verkeerskundige kleinschaligheid heeft het plan geen of nauwelijks consequenties voor verkeersintensiteiten, verkeersveiligheid en het gebruik van openbare parkeerplaatsen. Aanpassingen in de openbare ruimte als gevolg van dit plan zijn niet noodzakelijk.

5.8 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het plan geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

De realisatie/afdracht van de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage zal geregeld worden in een tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst. Door de vaststelling van deze anterieure exploitatieovereenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden ook afdoende verzekerd.

Hierdoor behoeft een exploitatieplan door de gemeenteraad niet vastgesteld te worden (artikel 6.12 leden 1 en 2, onder a Wro). Na ondertekening van de exploitatieovereenkomst door beide partijen is het gemeentelijk kostenverhaal en de realisatie van de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage afdoende verzekerd. Hierdoor is dit plan economisch uitvoerbaar. Tenslotte wordt in deze overeenkomst ook een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Peel en Maas komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. plantoelichting
2. planregels;
3. verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Waar dat noodzakelijk was, is afgeweken van de standaard en is het plan specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied. Verder voldoet dit bestemmingsplan aan de eisen uit de Handreiking Ruimtelijke plannen gemeente Peel en Maas en de Standaardregels bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas.

Het bestemmingsplan en de plansystematiek voldoen verder aan de volgende RO-standaarden 2012:

1. Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2012;
2. Informatiemodel Ruimtelijke Ordening Planteksten (IMROPT) 2012;
3. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012;
4. SVBP 2012 Functielijst;
5. Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP) 2012;
6. Praktijkrichtlijn Planteksten (PRPT) 2012
7. Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012;
8. Praktijkrichtlijn Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (PRTRI) 2012.

6.2 Planmethodiek

Er is, volgens de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik.

6.3 Verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen in de verbeelding. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een topografische ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvooi.

De verbeelding is op schaal 1:1000 opgesteld. Opgemerkt wordt nog dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen, immers de wijze van raadplegen is ook verschillend. Inhoudelijk zijn geen verschillen te vinden.

6.4 Planregels

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

6.4.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP 2012 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

6.4.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

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

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9. Wijzigingsbevoegdheid

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

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In het onderstaande plan zijn de volgende enkel- en dubbelbestemmingen opgenomen:

- **Recreatie-verblijfsrecreatie (artikel 3)**
- **Waarde – Archeologie 5 (artikel 4)**
- **Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed (artikel 5)**

De regels bij deze bestemmingen zijn, voorzover relevant, gelijkgetrokken met de regels van het 'bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas', met dien verstande dat binnen de bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatie' een extra regeling is opgenomen die de vestiging mogelijk maakt van:

- een groepsaccommodatie;
- een horeca-2 –functie in de vorm van een kookstudio;
- een horeca 2-functie in de vorm van een vergaderaccommodatie.

Verder bevat de bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatie' een wijzigingsbevoegdheid om deze bestemming – onder aan aantal voorwaarden - om te zetten in een woonbestemming. Het pand dat voor dit bestemmingsplan als burgerwoning werd gebruikt, wordt thans gebruikt ten behoeve van een recreatieve functie (groepsaccommodatie, zaalaccommodatie, kookstudio en bedrijfswoning). Middels de opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan bij een beëindiging van het recreatiebedrijf de oorspronkelijke (burger)woonfunctie weer herleven. Het bestaande hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken heeft een totale oppervlakte van 720 m². De handhaving van de maximale omvang van de bestaande bebouwing is geborgd door de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' op de verbeelding op te nemen. Bij een wijziging naar een woonbestemming mag de bestaande bebouwing in stand gehouden worden conform deze aanduiding.

6.4.3 Algemene regels en overgangs-en slotregels

In de **Algemene regels** zijn opgenomen de Anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels. In de Overgangs- en slotregels zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

HOOFDSTUK 7 OVERLEG EN INSPRAAK

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Maasstraat 66, Kessel-Eik' heeft vanaf..... op grond van artikel 3.8 Wro in samenhang met de gemeentelijke inspraakverordening gedurende zes weken ter visie gelegen. Deze tervisielegging is gepubliceerd in de plaatselijke huis- aan- huisbladen. Tevens was het voorontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van tervisielegging digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website (www.peelenmaas.nl).

7.1 Uitkomsten vooroverleg

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn de volgende vooroverleginstanties in de gelegenheid gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen:

1. Provincie Limburg, Limburglaan 10, 6229 GA Maastricht;
2. Tennet TSO B.V., Utrechtseweg 310, 6800 AK Arnhem;
3. Waterschap Peel en Maasvallei, Drie Decembersingel 46, 5921 AC Venlo;
4. Rijkswaterstaat Limburg, Avenue Ceramique 125, 6221 KV Maastricht;
5. N.V. Nederlandse Gasunie, Concourslaan 17, 9700 MA Groningen;
6. Veiligheidsregio Limburg Noord, Nijmeegseweg 42, 5900 AA Venlo.

Inhoudelijke vooroverlegreacties zijn ingediend door:

1.

De overige instanties hebben te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

7.2 Resultaten inspraak

Gedurende de termijn van tervisielegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan in te dienen.

HOOFDSTUK 8 PROCEDURE

8.1 Voorbereidingsprocedure bestemmingsplan

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

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Vooroverleg** met betrokken instanties;
- **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;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Resultaten terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Maasstraat 66, Kessel-Eik' heeft vanaf ... op grond van artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is gepubliceerd in de plaatselijke huis- aan- huisbladen en in de Staatscourant. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van ter inzage legging digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website (www.peelenmaas.nl). Gedurende de termijn van ter inzage legging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Bijlagen plantoelichting

Bijlage 1 : Bedrijfsplan

Bijlage 2: Landschappelijke inpassing

