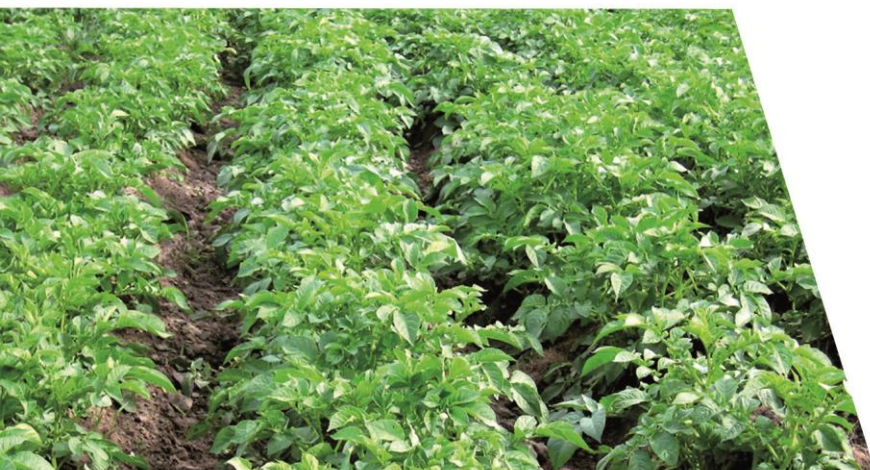
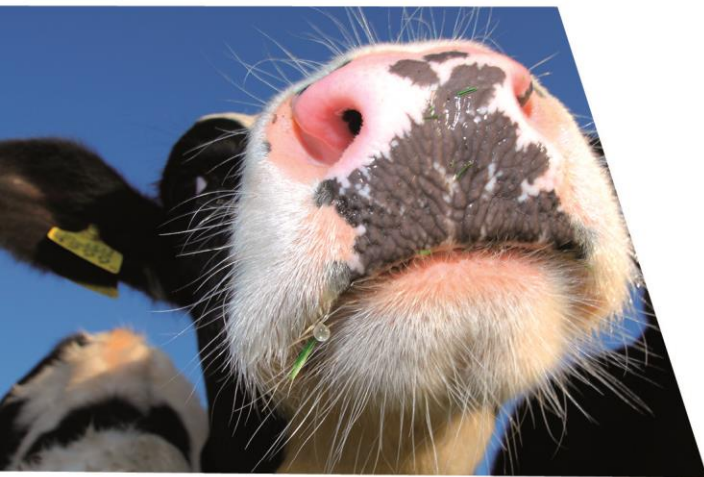




BESTEMMINGSPLAN

“Herontwikkeling hoek Veersepad-Beeselseweg Kessel”

Ontwerp

Document: Bestemmingsplan "Herontwikkeling hoek Veersepad-Beeselseweg Kessel"

IDN: NL.IMRO.1894.BPL0230-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 15 juli 2020

Aanvrager: Mevrouw P.W.G. van Lier

Auteur: De heer ing. L.M. Heesen en de heer ing. M.A.A. Thomassen



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21
F +31 (0)77 398 68 00
info@pijnenburgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	1
1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel.....	4
1.3 Plangebied en begrenzingen	4
1.4 Vigerend bestemmingsplan	5
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.1 Ontstaansgeschiedenis.....	6
2.2 Bestaande situatie	7
3. BELEIDSKADER	8
3.1 Rijksbeleid.....	8
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.3 Regionaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid Peel en Maas	13
4. PLANBESCHRIJVING	17
4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	17
4.2 Toekomstige situatie	18
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	21
5.1 Milieu	21
5.1.1 Geluid	21
5.1.2 Luchtkwaliteit.....	22
5.1.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit.....	23
5.1.4 Milieu-invloed bedrijvigheid	23
5.1.6 Geurhinder en veehouderijen.....	24
5.1.5 Externe veiligheid	25
5.2 Kabels, leidingen en straalpaden.....	28
5.3 Ecologie	28
5.4 Waterhuishouding	28
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	30
5.6 Verkeer en parkeren	32

5.7 Duurzaamheid	32
6. JURIDISCHE ASPECTEN	33
6.1 Toelichting op de verbeelding	33
6.2 Toelichting op de planregels	33
7. UITVOERBAARHEID, INSPRAAK EN PROCEDURE	35
7.1 Economische uitvoerbaarheid	35
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.3 Procedure	36

BIJLAGEN

Separate bijlagen:

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek (HMB B.V.)
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek (HMB B.V.)
- Bijlage 3: Rapportage externe veiligheid (Econsultancy)
- Bijlage 4: QuickScan Flora en Fauna (IVN)
- Bijlage 5: Beoordeling stikstofdepositie (Adviesbureau Pijnenburg)
- Bijlage 6: Archeologisch onderzoek (Econsultancy)
- Bijlage 7: Overzicht parkeerplaatsen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Veersepad 50 te Kessel is van oudsher een champignonkwekerij gevestigd. De kwekerij is als zodanig al voor lange tijd niet meer in gebruik. Op dit moment worden de ruimtes gebruikt als garage en stallingsruimten. Op de locatie is op dit moment een woning aanwezig. Daarnaast zijn ook nog 2 voormalige bedrijfsgebouwen, een duivenhok en een kasje aanwezig. De voormalige bedrijfsgebouwen bevatten deels asbesthoudende daken en materialen. De wens van initiatiefnemer is om de locatie te herontwikkelen. Door tot herontwikkeling over te gaan kan er een passende invulling aan het perceel gegeven worden. Het handhaven van de huidige situatie zal op termijn kosten met zich meebrengen en levert zowel voor de eigenaar als voor omwonenden geen meerwaarde op.

In de beoogde situatie zullen er meerdere wijzigingen plaatsvinden binnen het plangebied. De 2 voormalige bedrijfsgebouwen zullen grotendeels gesloopt worden. Een van de twee bedrijfsgebouwen zal gedeeltelijk worden gesloopt, het overige gedeelte zal volledig worden gerenoveerd (nieuw dak, nieuwe voor- en zijgevels). Het duivenhok, het kasje en de overige aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing zullen worden gesloopt. Daarnaast is de wens van initiatiefnemer om een bouwvlak te realiseren voor de bouw van een vrijstaande levensloopbestendige woning tussen Beeselseweg 21 en 23 en om een bouwvlak te realiseren voor de bouw van een vrijstaande levensloopbestendige woning naast de woning Aan de Weegbrug 4.

Het realiseren van de nieuwe bouwvlakken voor in totaal twee wooneenheden past niet binnen de geldende bestemmingsregeling van het vigerende bestemmingsplan “Kernen Kessel en Kessel-Eik”. Middels een nieuw bestemmingsplan wordt de voorgenomen herontwikkeling voor deze locatie juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De gemeente heeft op 13 augustus 2019 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de voorgestelde wijzigingen.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

1.2 Doel

De belangrijkste algemene uitgangspunten die gelden voor het nieuwe bestemmingsplan zijn:

- Uniformiteit: aansluitend bij de planregels voor de woonkernen in de gemeente;
- Digitaal raadpleegbaar: conform wettelijke eisen en gebruiksvriendelijk;
- Flexibel: zo veel mogelijk vrijheid voor de initiatiefnemers met zo min mogelijk procedures (vermijden van wijzigings- of uitwerkingsplannen).

Het nieuwe bestemmingsplan geeft uitvoering aan de beoogde herontwikkeling van de locatie Veersepad 50 te Kessel.

1.3 Plangebied en begrenzingen

De hoek Veersepad-Beeselseweg is gelegen in het zuidwestelijke gedeelte van de kern Kessel. Door de ligging in de kern van Kessel kenmerken beide wegen zich door een dicht bebouwd bebouwingslint. De Beeselseweg kenmerkt zich door de opgaande wegbeplanting. Het Veersepad kenmerkt zich vooral door de dicht op de weg gelegen bebouwing. Het plangebied is omringd met burgerwoningen. Ten zuiden van de Veersepad 50 is een horecazaak (Eethuis de Rozentuin) gelegen.

Het plangebied heeft betrekking op de kadastrale percelen Kessel E 1531, 1533 en 1534. Thans is het plangebied bebouwd met twee woningen (de locatie Beeselseweg 21 wordt ook meegenomen in verband met de voorgenomen herverkaveling), twee voormalige bedrijfsgebouwen, een duivenhok en een kasje.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied (rood omlijnd)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De hoek Veersepad-Beeselseweg maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Kernen Kessel en Kessel-Eik” van de gemeente Peel en Maas (vastgesteld d.d. 5 februari 2013) en is volledig bestemd als ‘Wonen’ zonder aangewezen bouwvlak met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie - 3’. Tevens geldt voor een heel klein gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’.



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Artikel 19.2.1 onder a. van het genoemde bestemmingsplan geeft aan dat enkel bestaande woningen, dan wel vervangende nieuwbouw, is toegestaan.

Het oprichten van 2 woningen is dus op basis van het vigerende bestemmingsplan uitgesloten. Derhalve is onderhavig initiatief niet rechtstreeks toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan zijn ook geen binnenplanse afwijkingen opgenomen, waarmee het verzoek mogelijk te maken is. Middels een nieuwe bestemmingsplanprocedure, artikel 3.1 Wro, wordt de voorgenomen herontwikkeling voor deze locatie juridisch-planologisch mogelijk gemaakt

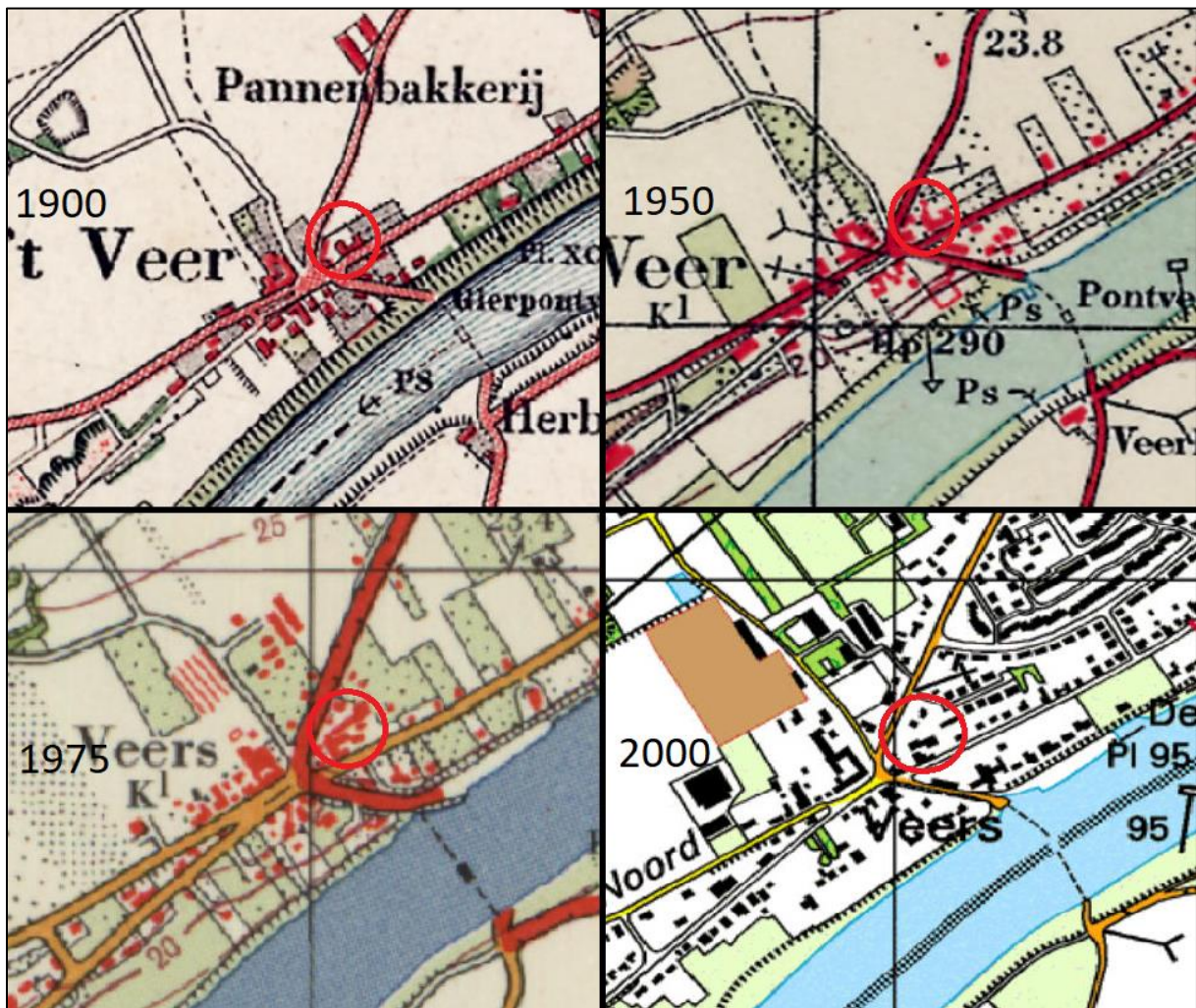
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen in de kern Kessel in het bebouwingslint van het Veersepad en de Beeselseweg. De kern Kessel ligt in het zuidoostelijke gedeelte van de gemeente Peel en Maas, gelegen in het noorden van Limburg. Het dorp telt circa 3.400 inwoners.

Kessel is een landelijk gelegen Maasdorp en tevens een van de oudste dorpen langs de Maas. Het dorp is ontstaan in de 10^e eeuw rondom een middeleeuwse wachttoren. De handel heeft er van oudsher een belangrijke plaats ingenomen wat terug te zien is in de stedelijke bebouwing in de oude kern.

Het plangebied is al voor zeer lange tijd bebouwd. Al in 1850 is op topografische kaarten bebouwing waarneembaar. Deze bebouwing was gelegen nabij de destijds geheten Gierpontveer, nu genaamd 'Veer', en was een plaats om de Maas over te kunnen steken. In de loop der jaren, met name na 1950, is de bebouwing rondom het plangebied steeds verder uitgebreid en werd het rondom gelegen gebied intensiever bebouwd.



Afbeelding 4. Ontwikkeling plangebied en omgeving, van linksboven naar rechtsonder te weten in 1900, 1950, 1975 en 2000

2.2 Bestaande situatie

Op de locatie Veersepad 50 te Kessel is van oudsher een champignonkwekerij gevestigd. De kwekerij is als zodanig al voor lange tijd niet meer in gebruik. Op dit moment worden de ruimtes gebruikt als garage en stallingsruimten. Op de locatie is op dit moment een woning aanwezig. Daarnaast zijn ook nog 2 voormalige bedrijfsgebouwen, een duivenhok en een kasje aanwezig. De voormalige bedrijfsgebouwen bevatten deels asbesthoudende daken en materialen.

Op de locatie Beeselseweg 21 is reeds een woning aanwezig. In verband met de voorgenomen herverkaveling wordt ook deze woningen meegenomen in dit bestemmingsplan.

De hoek Veersepad-Beeselseweg is gelegen in het zuidwestelijke gedeelte van de kern Kessel. Door de ligging in de kern van Kessel kenmerken beide wegen zich door een dicht bebouwd bebouwingslint. De Beeselseweg kenmerkt zich door de opgaande wegbeplanting. Het Veersepad kenmerkt zich vooral door de dicht op de weg gelegen bebouwing. Het plangebied is omringd met burgerwoningen. Ten zuiden van de Veersepad 50 is een horecazaak (Eethuis de Rozentuin) gelegen.



Afbeelding 5. Zicht op een van de voormalige bedrijfsgebouwen vanaf de Beeselseweg

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

De SVIR gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. De provincies en gemeenten hebben meer ruimtelijke en mobiliteitsbeleid bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het plangebied zijn:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijk kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van de burgers dient te worden beschermd tegen negatieve milieueffecten. Het rijk beschermt en verbetert de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en door handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere rijksbelangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Op dit bestemmingsplan zijn geen directe rijksbelangen betrokken. Gevolgen en effecten op de kwaliteit van bodem, water en lucht zijn afgewogen (zie hoofdstuk 5). Uit de beoordeling blijkt dat de onderhavig initiatief geen nadelige effecten heeft op of ondervindt van bodem, water en lucht. Ook zijn de gevolgen

en effecten op cultuurhistorische en natuurlijke waarden en beschermde flora- en faunasoorten afgewogen (zie hoofdstuk 5). Uit de beoordeling blijkt dat onderhavig initiatief geen nadelige effecten heeft op deze belangen.

Verder heeft het gestelde in dit bestemmingsplan betrekking op provinciale en gemeentelijke belangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

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

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

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

Op dit bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de genoemde SVIR is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

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

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Vorgenomen herontwikkeling van het plangebied behelst de ontwikkeling van twee levensloopbestendige woningen. Het toevoegen van maximaal 2 woningen is een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (uitspraak RvS 28 juni 2017, uitspraak 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dus voor onderhavig initiatief niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten het POL2014, met bijbehorend plan-MER, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld. Allemaal als onderdeel van een integrale omgevingsvisie. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

De provinciale ruimtelijke ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg; om er naar toe te gaan en vooral ook om er te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderende opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Aan het provinciaal omgevingsbeleid ligt een aantal principes ten grondslag: kwaliteit staat daarbij centraal. 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. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen er nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang, een stilstand is niet veroorloofd. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening.

Het landelijk gebied in Limburg is heel aantrekkelijk. Dat wil de provincie graag zo houden. Niet voor niets is een leidend principe in dit POL 'meer stad, meer land'. Reden om bijzonder terughoudend te zijn met nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het landelijk gebied wordt geconfronteerd met een aantal stevige opgaven en vraagstukken die in het POL om antwoord vragen zoals de klimaatopgave (die zich vertaalt in vraagstukken op het gebied van hoogwaterveiligheid en regionale wateroverlast én van watertekorten en droogte), biodiversiteitsopgave, waterkwaliteitsopgave en opgaven in de watervoorziening. Belangrijk is ook om ruimte te bieden aan de economische sectoren die nauw met dat landelijk gebied verbonden zijn. De land- en tuinbouw, deels intensief en grootschalig, deels juist kleinschalig met een tendens naar verbreding met niet-agrarische nevenfuncties. En daarnaast ook onderdelen van de vrijetijdseconomie. Ook het leegstands-vraagstuk speelt nadrukkelijk in het landelijk gebied, vooral in Noord- en Midden-Limburg. Daar wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege.

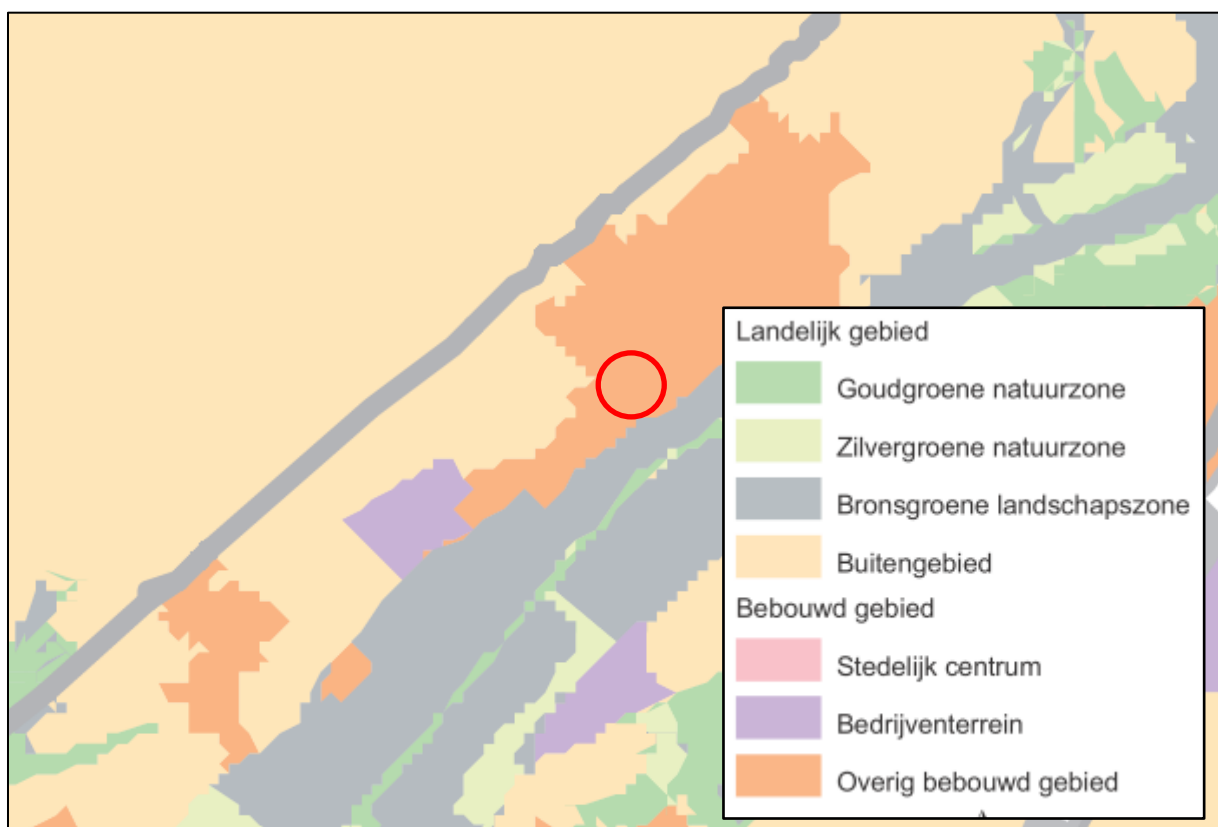
De provincie streeft ernaar dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening in het buitengebied. Als dat niet lukt is mogelijke benutting voor alternatieve economische activiteiten aan de orde. Als daar tenminste, gelet

op de leegstand in de betreffende sectoren behoefte aan is, en de functie geen belemmeringen voor bestaande functies met zich meebrengt. Dit zal leiden tot hergebruik van een deel van de vrijkomende agrarische bebouwing.

De kwaliteit van (de activiteiten in) het landelijk gebied draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de steden en dorpen. Het aantrekkelijker en toegankelijker maken van het landelijk gebied voor toerisme en recreatie betekent overigens niet alleen dat agrariërs rekening houden met toeristen / burgers, maar zeker ook dat burgers worden aangesproken op begrip voor de bedrijfsvoering van agrariërs.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied is gelegen in de zone 'Overig bebouwd gebied'. Deze zone bestaat uit gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Voor deze zone worden de volgende accenten genoemd:

- Transformatie regionale woningvoorraad
- Bereikbaarheid
- Balans voorzieningen en detailhandel
- Stedelijk groen en water
- Kwaliteit leefomgeving



Afbeelding 6. Zonering Limburg POL2014

Onderhavig initiatief behelst het herontwikkelen van de hoek Veersepad-Beeselseweg, waarbij ruimte wordt gerealiseerd voor bouw van twee nieuwe vrijstaande levensloopbestendige woningen. Ter compensatie worden de thans nog ter plaatse aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen van de

champignonkwekerij nagenoeg volledig gesloopt en de bijbehorende verhardingen verwijderd. De helft van een van de bedrijfsgebouwen blijft behouden, maar wordt wel volledig gerenoveerd (nieuw dak, nieuwe voor- en zijgevels) en gaat functioneren als garage voor stalling van enkele oldtimers.

De sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen leidt tot een kwaliteitsimpuls voor omwonenden en haar leefomgeving (o.a. verwijderen asbesthoudende daken). Daarnaast sluit de bouw van twee levensloopbestendige wooneenheden goed aan bij de transformatie van de regionale woningvoorraad. Levensloopbestendigheid (gebruikskwaliteiten gedurende de levensloop van de gebruikers) van woningen past namelijk binnen het uitgangspunt dat de Limburgse woningmarkt gediend is met een ontwikkeling naar meer toekomstbestendigheid.

Derhalve past de voorgenomen herontwikkeling binnen de provinciale uitgangspunten zoals gesteld in het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Tezamen met het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 in werking getreden. In hoofdstuk 2 van deze verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame ontwikkeling) waarbij tevens de mogelijkheid tot herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen onderzocht moet worden.

Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zie ook paragraaf 3.1. Tevens is geen sprake van een beeldbepalend gebouw. De bestemmingswijziging is daarmee niet in strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De regionale structuurvisie wonen noord-Limburg is vastgesteld op 5 april 2016. In de structuurvisie zijn de opgaven geformuleerd waar de regio op het gebied van wonen in de komende jaren zal gaan samenwerken. De vijf inhoudelijke pijlers van de visie zijn:

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

De voorgenomen herontwikkeling omvat onder andere de realisatie van twee wooneenheden. Deze wooneenheden zijn niet opgenomen in de plancapaciteit voor de gemeente Peel en Maas. Op basis van de Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 kunnen woningbouwplannen die niet zijn opgenomen in de bestaande plancapaciteit onder bepaalde voorwaarden wel mogelijk worden gemaakt. In paragraaf 3.4 wordt hier nader op ingegaan.

De voorgenomen herontwikkeling voorziet in woningen voor ouderen en 1 en 2 persoons huishoudens, een type woning waar een maatschappelijke behoefte aan is. Verder wordt het grootste gedeelte van de voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt het overige gedeelte volledig gerenoveerd. Dit komt de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad ter plaatse ten goede. Het initiatief draagt hiermee bij aan de inhoudelijke pijlers 'een gezonde woningmarkt in balans', 'goed wonen voor iedereen' en

'kwaliteit bestaande voorraad'. Wat dat betreft wordt aangesloten bij de inhoudelijke pijlers van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, derhalve zijn er hiermee geen belemmeringen voor voorgenomen herontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid Peel en Maas

Bestemmingsplan Kernen Kessel en Kessel-Eik

De hoek Veersepada-Beeselseweg maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Kernen Kessel en Kessel-Eik" van de gemeente Peel en Maas (vastgesteld d.d. 5 februari 2013) en is volledig bestemd als 'Wonen' zonder aangewezen bouwvlak met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 3'. Tevens geldt voor een heel klein gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Leiding – Gas', binnen de dubbelbestemming vinden echter geen bouwactiviteiten plaats.

Conform Artikel 19.2.1 onder a. van het genoemde bestemmingsplan geeft aan dat enkel bestaande woningen, dan wel vervangende nieuwbouw, is toegestaan.

Het oprichten van twee woningen is dus op basis van het vigerende bestemmingsplan uitgesloten. Derhalve is onderhavig initiatief niet rechtstreeks toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan zijn ook geen binnenplanse afwijkingen opgenomen, waarmee het verzoek mogelijk te maken is. Middels een nieuwe bestemmingsplanprocedure, artikel 3.1 Wro, wordt de voorgenomen herontwikkeling voor deze locatie juridisch-planologisch mogelijk gemaakt

Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen

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

- Kleinschalige en diverse woonmilieus;
- Herkenbare dorpen met 'eigen' voorzieningen;
- Goede bereikbaarheid;
- Innovatie en gebondenheid.

Kessel is aangemerkt als leefdorp, zodat hier bovenop de eigen behoefte, ook een kleine hoeveelheid extra woningen gebouwd mag worden voor de eventueel extra aanwas binnen de gemeente. Het is belangrijk dat in de toekomst een gevarieerd aanbod blijft voor alle doelgroepen. Aandacht is er voor de groep senioren, deze zal relatief het meeste groeien. Dat betekent dat een deel van de bestaande woningvoorraad levensloopbestendig gemaakt moet worden.

De ontwikkeling van twee levensloopbestendige wooneenheden zorgt ervoor dat er een gevarieerd woningaanbod blijft voor alle doelgroepen met extra aandacht voor de senioren. Door de bouw van twee levensloopbestendige wooneenheden wordt wat dat betreft aangesloten bij de uitgangspunten van de structuurvisie kernen en bedrijventerreinen.

Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 4 juni 2018 de 'Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018' vastgesteld. In deze beleidsregel is bepaald dat in principe geen medewerking wordt verleend aan het toevoegen van extra woningen op locaties die niet zijn

voorzien van de juiste bestemming. In een aantal situaties wordt een uitzondering gemaakt op deze hoofdregel.

Deze uitzonderingen staan genoemd in Artikel 3 van de beleidsregel. Voor onderhavig initiatief is de uitzondering genoemd onder lid c van toepassing te weten 'verzoeken die een maatschappelijke meerwaarde hebben doordat ze een bijdrage leveren aan het behoud/versterken van vitale gemeenschappen, mits voldaan wordt aan artikel 6 en 8'.

Artikel 6 bevat voorwaarden voor verzoeken met een maatschappelijke meerwaarde. Indien sprake is van een woningbouwverzoek met maatschappelijke meerwaarde, moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het college gaat/is in gesprek met de dorpen/dorpsoverleggen over een visie of, waar en wanneer binnen een kern sprake is van maatschappelijke meerwaarde. Voor zover deze gesprekken hebben plaatsgevonden en concreet hebben geleid tot een visie van het dorp neemt het college dit mee in haar afweging bij het beoordelen van individuele verzoeken. Zolang deze visie er niet is en de maatschappelijke meerwaarde evident is wordt een beslissing genomen zonder consultatie van het dorp/dorpsoverleggen.
- b. Het initiatief moet bijdragen aan een maatschappelijk meerwaarde doordat het voldoet aan de volgende vier principes:
 1. Juiste plek: draagt bij aan leefbaarheid door leegstand te herstructureren dan wel aan een verbetering van de ruimtelijke structuur, én
 2. Juiste type: het betreft een programma dat maatschappelijk nodig is (bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, starters, 1 en 2 persoonshuishoudens, zorgvragers, statushouders en arbeidsmigranten), én
 3. Juiste kwaliteit: dorps, duurzaam, levensloopbestendig, én
 4. Anderszins sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ad. a: recent is het rapport "Vitaliteit en Leefbaarheid in relatie tot het thema Wonen in de gemeente Peel en Maas" openbaar geworden. In dit rapport wordt onderhavige locatie genoemd als potentiële woningbouwlocatie in Kessel. Tevens blijkt uit het rapport dat er in Kessel in de periode 2018-2030 behoefte is aan 66 nieuwe woningen in deze periode en het beste levensloopbestendige woningen kunnen worden gebouwd. Middels onderhavig plan kan invulling worden gegeven aan het realiseren van een aantal woningen en anderzijds kan er invulling gegeven worden aan de wens om levensloopbestendig te bouwen.

Ad. b: ter plaatse is momenteel sprake van een situatie waarin in de dorpskern een behoorlijke aantal m² aan voormalige bedrijfsbebouwing staan die op dit moment geen duidelijk gebruiksdoel dienen. Door een deel van de bebouwing te slopen en een deel te verkopen aan de eigenaar van de locatie Beeselseweg 21 kan er een herstructurering plaatsvinden die een meerwaarde heeft en leidt tot een verbetering van de ruimtelijke structuur. Door de verbetering van de ruimtelijke structuur kan gesteld worden dat er sprake is van de juiste plek.

De woningen worden uitgevoerd als levensloopbestendige woningen. Daarmee past het type woning in eerste instantie bij de doelgroepen "ouderen" en "1 en 2 personen huishoudens". Door te kiezen voor een wat ruimere kavel van circa 550 m² en een kleinere kavels van circa 350 m² is er voor kopers keuze in een bepaalde maat kavel. Daarmee is er sprake van het juiste type.

Door de woningen als levensloopbestendig uit te voeren, het nemen van duurzaamheidsmaatregelen en door de woningen een dorps karakter te geven is er ook sprake van de juiste kwaliteit.

Door het herstructureren van het perceel ontstaat er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (door zowel sloop, als door het opwaarderen van het te handhaven gebouw). Daardoor is er sprake van een

goede ruimtelijke ordening. Er wordt namelijk een groot deel van de bestaande bebouwing gesloopt. Het kleine deel wat resteert zal een flinke kwaliteitsverbetering ondergaan. Verder zal in hoofdstuk 5 van de voorliggende toelichting verder onderbouwd worden dat bij onderhavig initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde in Artikel 6.

Artikel 8 bevat voorwaarden tot planologische medewerking door de gemeente. Bij het verlenen van verzoeken om planologische medewerking voor de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 3 gelden na inwerkingtreding van deze beleidsregel de volgende voorwaarden:

- a. Het woningbouwverzoek moet voorafgegaan worden door een principeverzoek waarop een positief standpunt is ingenomen;
- b. binnen 1 jaar na datering van het principebesluit, dan wel binnen de in de privaatrechtelijke overeenkomst overeengekomen termijn moet een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning dan wel herziening van het bestemmingsplan zijn ingediend;
- c. Er moet verder worden geborgd dat na indiening van een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning dan wel een ontvankelijke aanvraag om een herziening van het bestemmingsplan, dat de woning(en) ook op korte termijn worden gerealiseerd, hetgeen betekent dat:
 1. Wanneer gekozen wordt voor de planologische regeling met een omgevingsvergunning voor de activiteiten strijdig gebruik en bouwen, binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, een start moet zijn gemaakt met de realisatie van de bouw. Dit wordt als voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning. De beleidsregel "Uitvoeringsregels intrekken omgevingsvergunningen bouwen, slopen en aanleggen 2017" blijft onverkort van toepassing.
 2. Wanneer gekozen wordt voor de planologische regeling met een bestemmingsplanherziening wordt, behoudens situaties waarin voorafgaand aan de in werking treding van deze beleidsregel andere afspraken zijn gemaakt, gebruik gemaakt van een op te nemen wijzigingsbevoegdheid om na 2 jaar vanaf het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de onbenutte bouwmogelijkheid te laten vervallen. Tevens moet binnen 1 jaar nadat de planologische regeling onherroepelijk is geworden, een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning bouw worden ingediend. Vervolgens moet binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, een start zijn gemaakt met de realisatie van de bouw. De beleidsregel "Uitvoeringsregels intrekken omgevingsvergunningen bouwen, slopen en aanleggen 2017" blijft onverkort van toepassing.

Ad. a: Op 15 juli 2019 is door initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente. Op 13 augustus 2019 heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen herontwikkeling (positief principestandpunt).

Ad. b: Het concept bestemmingsplan is bij de gemeente ingediend op 2 maart 2020, daarmee is de termijn van 1 jaar niet overschreden.

Ad. c: Hieraan zal initiatiefnemer zich conformeren. Voor de voorgenomen herontwikkeling wordt gewerkt met een bestemmingsplanprocedure 3.1 Wro.

Daarmee wordt voldaan aan het gestelde in Artikel 8.

Samengevat past het voorgenomen plan binnen de Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018.

Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas en kwaliteitskader

In december 2011 is de Structuurvisie buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is het bestaande beleid van dat moment (Structuurplan 2008, Kwaliteitskader buitengebied, VAB beleid, Structuurvisie IV en Glas en het archeologiebeleid) samengebracht. De structuurvisie bevat grotendeels een voortzetting van het bestaand beleid en de hoofdlijnen voor het te voeren ruimtelijk beleid.

De structuurvisie heeft twee doelstellingen, te weten: het bieden van een integraal beleidskader voor het buitengebied dat mede dient als grondslag voor het bestemmingsplan “Buitengebied Peel & Maas” en het mogelijk maken van kostenverhaal voor bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

De Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas is primair gericht op het buitengebied. Gezien het plangebied gelegen is in de kern van Kessel is deze structuurvisie niet van toepassing op onderhavig initiatief.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken om twee nieuwe wooneenheden te creëren aan de hoek Veersepad-Beeselseweg te Kessel. Ter compensatie zullen de 2 voormalige bedrijfsgebouwen grotendeels gesloopt worden. Een van de twee bedrijfsgebouwen zal gedeeltelijk worden gesloopt, het overige gedeelte zal volledig worden gerenoveerd. Het duivenhok, het kasje en de overige aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing zullen worden gesloopt.



Afbeelding 7. Een van de voormalig bedrijfsgebouwen, dit gebouw wordt gedeeltelijk gesloopt en verder volledig gerenoveerd.

Het realiseren van de nieuwe bouwvlakken voor in totaal twee wooneenheden past niet binnen de geldende bestemmingsregeling van het vigerende bestemmingsplan “Kernen Kessel en Kessel-Eik”. Middels een nieuw bestemmingsplan wordt de voorgenomen herontwikkeling voor deze locatie juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

De belangrijkste algemene uitgangspunten die gelden voor het nieuwe bestemmingsplan zijn:

- Uniformiteit: aansluitend bij de planregels voor de woonkernen in de gemeente;
- Digitaal raadpleegbaar: conform wettelijke eisen en gebruiksvriendelijk;
- Flexibel: zo veel mogelijk vrijheid voor de initiatiefnemers met zo min mogelijk procedures (vermijden van wijzigings- of uitwerkingsplannen).

Het nieuwe bestemmingsplan geeft uitvoering aan de beoogde herontwikkeling van de locatie Veersepad 50 te Kessel.

4.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie vinden er een aantal wijzigingen plaats binnen het plangebied. Deze zijn in afbeelding 8 schematisch weergegeven en zullen hieronder verder toegelicht worden.



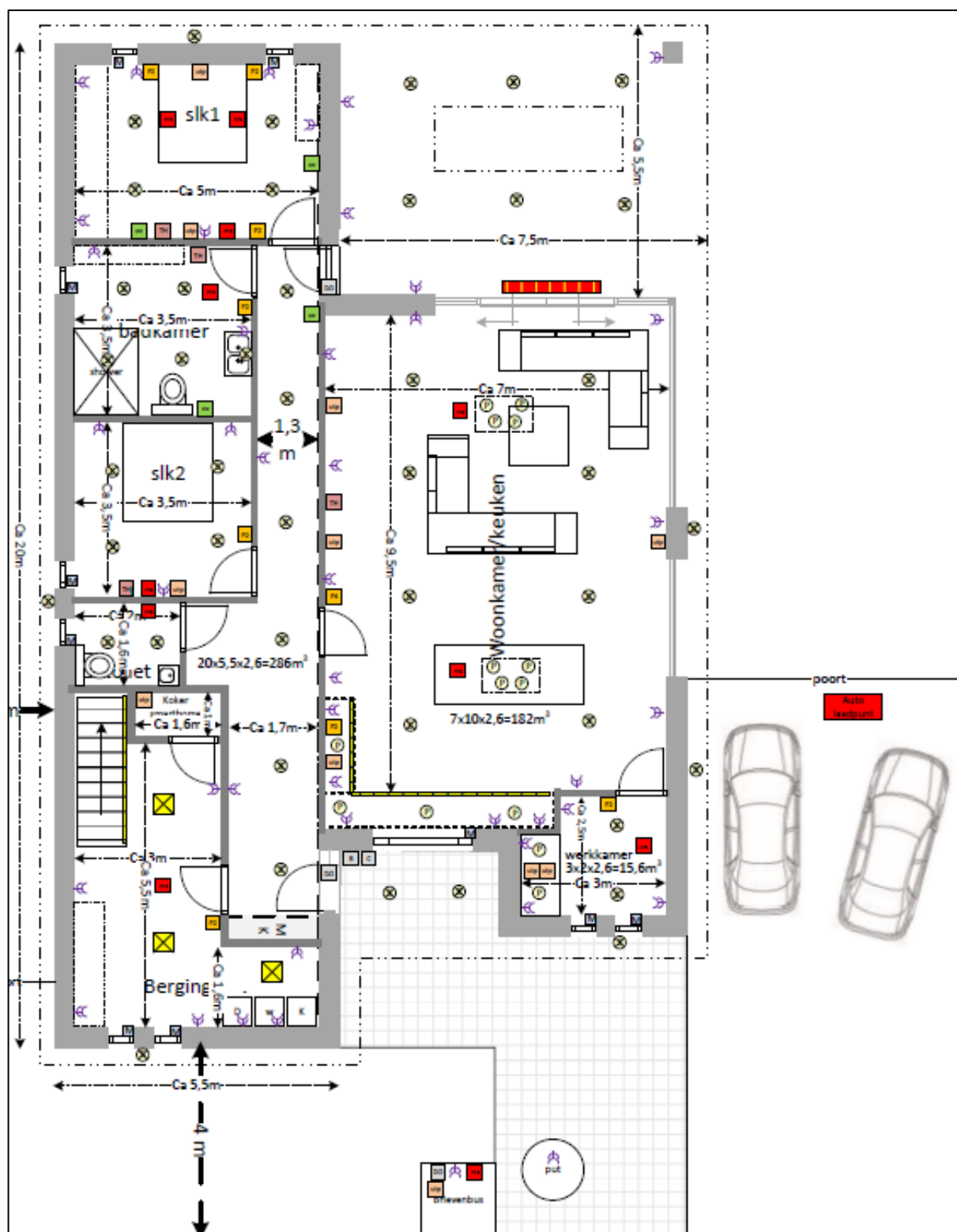
Afbeelding 8. Schematische weergave vormgeving plangebied na wijzigingen.

1. De woning aan de Veersepapad 50 wordt onveranderd in stand gehouden. De grootte van de kadastrale kavel wordt aanzienlijk verkleind tot een omvang van circa 930 m². Het overige gedeelte van de kadastrale kavel wordt overgedragen aan de eigenaren van de vlakken met nummer 2, 3 en 4. Het aanwezige bedrijfsgebouw dat grotendeels binnen de nieuwe kadastrale kavel valt, wordt volledig gesloopt.
2. Tussen de woningen Beeselseweg 21 en 23 wordt een nieuwe levensloopbestendige woning gebouwd. Het uitvoeren van de woning als levensloopbestendig sluit aan op de behoefte zoals gepresenteerd in het onderzoeksrapport "Wonen in de gemeente Peel en Maas" voor de kernen Kessel en Kessel-Eik. Voornemen is om hier een vrijstaande woning te kunnen realiseren. Om het perceel wat geschikter te maken, wordt er met de eigenaar van de locatie Beeselseweg 21 een stuk grond geruild zodat er aan de Beeselseweg een wat ruimer front ontstaat (+/- 22 meter breed) en een woning hier ook zou passen, grootte kavel wordt circa 410 m². Gezien het straatbeeld van de Beeselseweg ter plaatse lijkt het hier wenselijk om een vrijstaande woning te situeren. In de directe omgeving staan vrijwel alleen vrijstaande woningen. Uitwerking van de exacte vormgeving van de woning dient nog plaats te vinden. Hieronder zijn enkele impressies weergegeven om een beeld te schetsen. Definitieve vormgeving zal mede afhankelijk zijn van de wensen van de kopende partij.



Afbeeldingen 9 en 10: sfeerimpressie vrijstaande woning tussen Beeselseweg 21 en 23

3. De woning aan de Beeselseweg 21 en bijbehorende bijgebouwen worden onveranderd in stand gehouden. De eigenaar van de woning aan de Beeselseweg 21 neemt een gedeelte van de voormalige kadastrale kavel van de eigenaar van de Veersepad 50 (vlak 1) over. Ook het bedrijfsgebouw dat op dit deel van de kavel staat neemt de eigenaar van de Beeselseweg 21 over, omdat hij als hobby een aantal oldtimers (auto's) heeft. Bij zijn eigen woning heeft hij niet voldoende plaats dus worden deze thans elders gestald. Hij heeft in het verleden meermaals gevraagd om één van de bedrijfsruimtes behorende bij de Veersepad 50 te huren om daar de auto's te kunnen stallen. Het aanwezige gebouw zal voor de helft gesloopt worden, worden voorzien van een nieuw dak. Via het perceel Beeselseweg 21 kan het gebouw bereikbaar worden gemaakt. Nieuwe grootte kavel bedraagt circa 1.150 m².
4. Op dit vlak wordt een nieuwe vrijstaande levensloopbestendige woning gerealiseerd. De eigenaar van deze woning neemt een gedeelte van de voormalige kadastrale kavel van de eigenaar van de Veersepad 50 (vlak 1) over. Nieuwe grootte kavel bedraagt circa 1.075 m². De thans nog aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het uitvoeren van de woning als levensloopbestendig sluit aan op het afwegingscriteria uit de beleidsregel Woningbouwverzoeken van de gemeente Peel en Maas. Ook sluit het aan op de behoefte zoals gepresenteerd in het onderzoeksrapport "Wonen in de gemeente Peel en Maas" voor de kernen Kessel en Kessel-Eik.



Afbeelding 11. Impressie ontwerp en indeling woning Aan de Weegbrug.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op verschillende aspecten welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de ontwikkeling voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieu

5.1.1 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Dit bestemmingsplan leidt tot de mogelijkheid om twee nieuwe wooneenheden te realiseren in de kern Kessel.

Derhalve is een onderzoek uitgevoerd naar de akoestische situatie rond de twee nieuw beoogde woningen aan de Beeselseweg / Aan de Weegbrug te Kessel (Bijlage 1). Hierbij dient vermeld te worden dat bij het uitvoeren van het akoestisch onderzoek is uitgegaan van realisatie van twee woningen op de locatie Aan de Weegbrug. Dit is er uiteindelijk een geworden. Op de meetresultaten heeft dit echter geen invloed.

De onderzoekslocatie ligt in stedelijk gebied en bevindt zich binnen de geluidzone van de Beeselseweg, voor zover deze een rijsnelheid heeft van 50 km per uur. Daarnaast bevindt de locatie zich binnen de invloedssfeer van diverse overige wegen waaronder het Veers, Veersepad, Aan de Weegbrug en Karreweg Noord. Aangezien deze wegen deel uit maken van een 30 km-zone zijn deze niet zoneplichtig.

Uit het onderzoek volgt dat de gecorrigeerde gevelbelasting voor elke zoneplichtige weg lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde en daarmee dus wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek volgt tevens dat de totale (ongecorrigeerde) gevelbelasting op de woning die aan de Beeselseweg wordt gebouwd hoger is dan 53 dB. Daarom dient aanvullend onderzoek te worden verricht naar eventueel benodigde bouwkundige maatregelen aan de woning opdat het maximaal toelaatbaar binnengeluidniveau is gewaarborgd. Aanvullend onderzoek kan pas worden uitgevoerd op het moment dat een definitieve ontwerptekening van de woning beschikbaar is. Op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen zal nader onderzoek gedaan moeten worden naar de geluidwering van de gevels van de woning. De koper van deze kavel is op de hoogte van de verplichting van dit benodigde aanvullende onderzoek. Vooralsnog kan er vanuit gegaan worden dat er in de woning sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op basis van het akoestisch onderzoek bestaan er geen belemmeringen in het kader van wegverkeerslawaaï.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de onderzoekszone van de meest nabij gelegen spoorlijn Roermond-Venlo. Een onderzoek naar railverkeerslawaaï is dan ook niet aan de orde.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein of in de nabijheid van een industrieel bedrijf. Een onderzoek naar industrielawaai is dan ook niet aan de orde.

5.1.2 Luchtkwaliteit

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

Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $11,3 \mu g/m^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $17,9 \mu g/m^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $17,5 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu g/m^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende, waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Effect op luchtkwaliteit

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

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een ontwikkeling NIBM, als aannemelijk is dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu g/m^3$ voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningbouwlocaties is een NIBM-grens vastgesteld. Het 3% criterium wordt niet overschreden bij nieuwbouw van 1.500 of minder woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en bij nieuwbouw van 3.000 of minder woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om twee woningen te realiseren. Dit betekent dat binnen het 3% criterium gebleven wordt. Het planvoornemen draag dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

5.1.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van woningbouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Ter plaatse is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 2).

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' stand houdt. Enkele parameters zijn in licht verhoogd aangetoond. Ter plaatse van de locatie wordt geen asbest boven de norm voor nader onderzoek, interventiewaarde of maximale samenstellingswaarde aangetoond. Conclusie is dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen directe belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

Uit het verkennend onderzoek zijn geen verontreinigingen van bodem of grondwater gevonden die een belemmering vormen voor onderhavig planvoornemen.

5.1.4 Milieu-involed bedrijvigheid

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) of een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het

omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype rustige woonwijk. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich bedrijvigheid in allerlei vormen. In onderstaande tabel worden de vormen van activiteiten afgezet tegen de richtafstanden.

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Richtafstand VNG 'rustige woonwijk'				Werkelijke afstand
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Horeca	Beeselseweg 27	561	10	0	10	10	8
Trafohuisje	Beeselseweg 27	35	0	0	30	10	27
Horeca	Veers 6	561	10	0	10	10	117
Atelier	Scheutenbergweg 3A	9101, 9102	0	0	10	0	33
Aannemer	Beeselseweg 18A	41, 42, 43	10	30	50	10	26
Aannemer	Scheutenbergweg 2	41, 42, 43	10	30	50	10	119
Glastuinbouw	Scheutenbergweg 4A	011, 012, 013	10	10	30	10	38

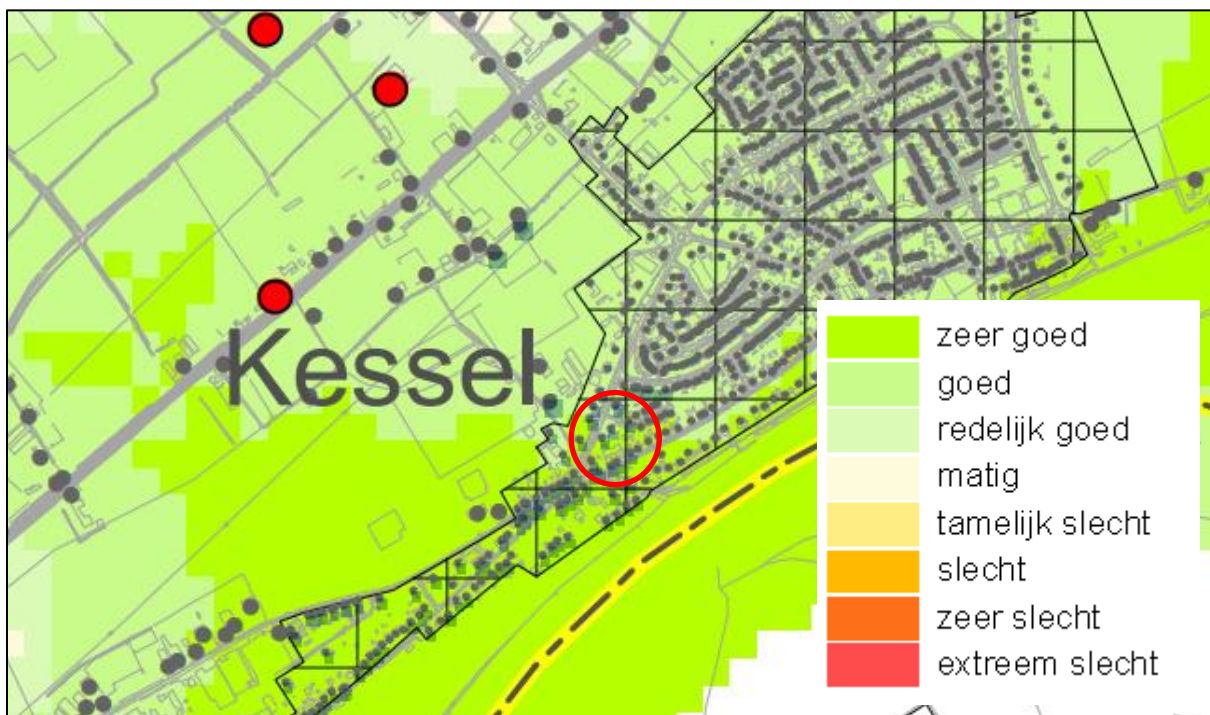
Voor de locaties Beeselseweg 27 (restaurant en trafohuisje) en Beeselseweg 18a wordt niet voldaan aan de richtafstanden. Voor onderhavig bestemmingsplan geldt echter dat de bestemming niet wijzigt, deze is immers al wonen. Daardoor worden omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt. Anderzijds zal er ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen geen overlast van omliggende bedrijven te verwachten zijn.

5.1.6 Geurhinder en veehouderijen

Bij het beoordelen van het aspect geur zijn twee vragen van belang:

1. Worden omliggende agrarische bedrijven als gevolg van de bestemmingswijziging gehinderd in hun bedrijfsvoering?
2. Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat in de betreffende woning?

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom. In de directe omgeving zijn geen veehouderijen gelegen. Door de bestemmingswijziging worden omliggende veehouderijen niet gehinderd in hun bedrijfsvoering. Dit blijkt uit paragraaf 5.1.4 waaruit blijkt dat slechts voor het horecabedrijf de richtafstand met betrekking tot geur overschreden wordt. Dit betreft echter een bestaande situatie. Ter plaatse van de nieuw beoogde woningen wordt ruimschoots aan de richtafstand met betrekking tot geur voldaan.



Afbeelding 12. Uitsnede kaart 'Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder – huidige situatie' uit de 'Structuurvisie en Plan Mer intensieve veehouderij en glastuinbouw'.

Uit de kaart in afbeelding 8 blijkt dat op dit moment het leefklimaat ten aanzien van geurhinder zeer goed tot goed is. Derhalve kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling.

Conclusie is dat het onderdeel geur geen beperkende factor vormt voor onderhavige planvoornemen.

5.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In het kader van de bestemmingswijziging tot woondoeleinden moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes).

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Aan de hand van deze risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in de directe nabijheid (binnen een straal van 1 kilometer) van het plangebied gelegen zijn.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied is gelegen aan de Beeselseweg en het Veersepad. Over deze wegen, alsmede over de omringende wegen binnen 200 meter van het plangebied vindt geen risicovol transport plaats dat invloed heeft op het plaatsgebonden of het groepsrisico.

Risicovol transport per spoor

In de omgeving rond het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van een spoorlijn. De dichtstbijzijnde spoorlijn Roermond-Venlo ligt op meer dan 2 kilometer afstand.

Risicovol transport over het water

De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde rivier waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden (de Maas), bedraagt circa 120 meter. De Maas is op de risicokaart aangeduid als een 'zwarte' vaarweg. Dit zijn alle verbindingen tussen chemische clusters, met achterland en Noord-zuid verbindingen. Dit zijn tevens vaarwegen waar regelmatig vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt. Bij rode en zwarte vaarwegen komt de PR 10-6 contour niet buiten de waterlijn, maar kan groeien tot de oeverlijn. Wel dient bij zwarte vaarwegen nog rekening gehouden te worden met het plasbrandaandachtsgebied van 25 meter landwaarts vanaf de waterlijn en in uiterwaarden van vrijstromende rivieren. Het plangebied is niet binnen de contour van het plasbrandaandachtsgebied gelegen.

Bij zwarte vaarwegen is in het kader van het groepsrisico wel een verantwoording nodig. Bij een bevolkingsdichtheid beneden de 1500 pers/ha dubbelzijdig en 2250 pers/ha enkelzijdig is een berekening van het GR echter niet verplicht. Proefberekeningen hebben aangetoond dat in die gevallen het GR beneden de 0,1 x de oriënterende waarde ligt. De kern Kessel had per 31 december 2018 in totaal 3.440 inwoners. In totaal staan er in Kessel 2013 adressen geregistreerd. Dat betekent gemiddeld 1,71 bewoners per adres. Uitgaande van 100 woningen per hectare (erg dichte bebouwingsdichtheid) komt men uit op 171 pers/ha. Dat is veel minder dan 1500 pers/ha. Volgens de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' is de bevolkingsdichtheid van een 'drukke woonwijk' 70 pers/ha. Ook op basis van deze aanname is de bevolkingsdichtheid veel minder dan 1500 pers/ha. Een verantwoording in het kader van het GR is derhalve niet verplicht.

Risicovolle buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB sluit aan bij de risiconormering uit het Bevi. Dat betekent dat ook bij leidingen sprake is van een afstand voor het plaatsgebonden risico en een afstand voor het invloedsgebied van het groepsrisico. In de directe nabijheid van het plangebied zijn twee buisleidingen gelegen. Een van deze buisleidingen (Z-513-01) is binnen het plangebied gelegen, de andere leiding (A-520-01) ligt op een afstand van circa 350 meter. Beide leidingen betreffen aardgasleidingen. Beide buisleidingen hebben binnen het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming gekregen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming mag geen bebouwing opgericht worden.

Naam leiding	Diameter	Wanddikte	Max. werkdruk	PR-Afstand	Afstand
Z-513-01	216 mm	6 mm	4000 kpa	0 meter	0 meter
A-520-01	324 mm	8 mm	6620 kpa	0 meter	350 meter

Met betrekking tot het PR geldt dat de PR-afstand valt binnen de planologisch vastgelegde belemmeringenstrook van 4 meter aan beide zijden van de binnen het plangebied gelegen buisleiding. Ter plaatse van deze belemmeringenstrook is geen bouwvlak gelegen en mag dus geen bebouwing worden opgericht. Derhalve geldt vanuit het PR geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

Bij de beoordeling van het groepsrisico is de eerste vraag of het plangebied gelegen is binnen de 1% letaliteitscontour van de aardgasleiding. De 1% letaliteitscontour begrenst het gebied waar nog 1% van de mensen bij een incident kan komen te overlijden.

Naam leiding	Diameter	Max. werkdruk	1% letaliteitscontour	Afstand
Z-513-01	216 mm	4000 kpa	95 meter	0 meter
A-520-01	324 mm	6620 kpa	170 meter	350 meter

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de leiding A-520-01 buiten de 1% letaliteitscontour valt. Derhalve is voor deze leiding geen verantwoording in het kader van het groepsrisico verplicht. Leiding Z-513-01 valt wel binnen de 1% letaliteitscontour.

Naam leiding	Diameter	Max. werkdruk	100% letaliteitscontour	Afstand
Z-513-01	216 mm	4000 kpa	50 meter	0 meter

Uit bovenstaande tabel blijkt dat leiding Z-513-01 ook binnen de 100% letaliteitscontour valt. De 100% letaliteitscontour begrenst het gebied waar 100% van de mensen bij een incident kan komen te overlijden. In dat kader is een verantwoording van het groepsrisico verplicht. Hierbij dient berekend te worden of het groepsrisico lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde en de toename van het groepsrisico ten gevolge van het besluit minder is dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Derhalve is een onderzoek gedaan naar de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op het groepsrisico ten aanzien van de buisleiding Z-513-01 (Bijlage 3). Hierbij dient vermeld te worden dat bij het uitwerken van de rapportage is uitgegaan van realisatie van twee woningen op de locatie Aan de Weegbrug. Dit is er uiteindelijk een geworden. Op de meetresultaten heeft dit echter geen invloed.

Maatgevend scenario is een fakkelbrand door leidingfalen. De kans op leidingfalen is uiterst klein en doet zich in feite alleen voor wanneer op of rond de leiding werkzaamheden worden uitgevoerd. De kans op slachtoffers kan verder worden beperkt door bewoners vooraf te informeren over aanstaande werkzaamheden en de mogelijke scenario's en hoe hierop te handelen. Het voorschrijven van strikter toezicht tijdens werkzaamheden verkleint de kans op calamiteiten. Voor de woning aan de Beeselseweg wordt geadviseerd brandwerende en brandvertragende materialen toe te passen. Verder blijkt uit het onderzoek dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied significant lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. De buisleiding vormt dus geen belemmering voor het plan, mits de woningen buiten de belemmeringsstrook van 4 meter aan weerszijden van de buisleiding worden gebouwd.

Naar aanleiding van het concept bestemmingsplan heeft de Veiligheidsregio Limburg Noord advies uitgebracht omtrent het plan. Hierin zijn met name adviezen gegeven omtrent ontruiming en ontvluchting aan de achterzijde van het perceel. Tevens wordt geadviseerd om onbrandbare of brandwerende materialen in de bouw toe te passen om de overlevingskansen bij een fakkelbrand te vergroten. Tevens wordt geadviseerd om in de bouw voorzieningen te treffen om de natuurlijke- of mechanische ventilatie af te kunnen sluiten in geval van calamiteiten. De kopers van de woningen zijn op de hoogte gebracht van deze adviezen.

Ook heeft de Gasunie naar aanleiding van het conceptplan advies uitgebracht. Hierin is met namen verzocht om de bestemmingsplanregels aan te passen. De verzochte aanpassingen zijn in de regels van dit plan verwerkt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan.

5.2 Kabels, leidingen en straalpaden

Volgens het vigerende bestemmingsplan en de kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg komt in het plangebied een aardgasleiding voor. Deze aardgasleiding heeft binnen het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming gekregen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming mag geen bebouwing opgericht worden. In onderhavig bestemmingsplan wordt deze dubbelbestemming een-op-een overgenomen. Daarmee wordt onderhavig initiatief niet belemmerd door de aardgasleiding. Andersom betekent het dat onderhavig initiatief geen belemmering veroorzaakt voor de aanwezige leiding.

5.3 Ecologie

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

Flora en fauna

Voor onderhavig initiatief is een Flora en Fauna QuickScan uitgevoerd. Tijdens deze QuickScan zijn zowel floristisch als ook faunistisch geen bijzonderheden aangetroffen (Bijlage 4).

Natura2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Swalmdal, ligt op circa 4,2 km van het plangebied. Een woonbestemming en dito gebruik hebben over een dergelijke afstand geen negatieve effecten op Natura2000 gebieden. Daarnaast is een beoordeling gemaakt ten aanzien van stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura2000-gebieden. Hieruit blijkt dat de depositie nergens groter is dan 0,00 mol/ha per jaar (Bijlage 5).

5.4 Waterhuishouding

De kenmerken van de watersystemen zoals die in het plangebied en haar omgeving voorkomen kunnen onderverdeeld worden in bodem- en grondwater, oppervlaktewater, afval- en hemelwater.

Bodem- en grondwater

De bodemopbouw in de omgeving is te typeren als radebrikgronden bestaande uit fijnzandige lichte zavel. De grondwatertrap ter plaatse is VIII wat betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand meer dan 140 cm beneden maaiveld ligt en de gemiddelde laagste grondwaterstand lager ligt dan 160 cm beneden maaiveld. Volgens de kaart van het Waterschap Limburg geldt ter plaatse een matige bodemdoorlatendheid van 0,15 – 0,45 meter per dag. Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone zoals aangeduid in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Oppervlaktewater

In het plangebied of de directe nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De rivier de Maas ligt op een afstand van circa 120 meter. Gezien de aard van de ontwikkeling binnen het plangebied en de afstand tot de rivier, wordt naar verwachting geen invloed uitgeoefend op de Maas.

Afvalwater

De bestaande woningen binnen het plangebied zijn aangesloten op het rioleringssysteem. Ook het afvalwater van de nieuw te realiseren woningen wordt aangesloten op het rioleringssysteem.

Hemelwater

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het verplicht een watertoets op te stellen en daarmee het water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die een ontwikkeling heeft, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Onderhavige ontwikkeling voorziet in een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie aangezien twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd worden. Ter compensatie wordt de thans ter plaatse staande bedrijfsbebouwing bijna volledig gesloopt, tevens worden de bijbehorende verhardingen verwijderd (het water hiervan wordt momenteel nog op het riool geloosd). In totaal zal circa 430 m² voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt worden te weten bedrijfsgebouw 1 (235 m²), de helft van bedrijfsgebouw 2 (100 m²), het voormalig duivenhok en aanbouw (80 m²) en het kasje (15 m²). Daarnaast wordt er circa 500 m² aan verhardingen verwijderd.

De twee nieuwe woningen zullen een gezamenlijk oppervlak van 320 m² hebben (woning aan de Aan de Weegbrug circa 240 m², de woning aan de Beeselseweg circa 80 m²). Naar verwachting zal er per woning nog ca. 80 m² aan verhardingen worden aangelegd. Per saldo neemt het verhard oppervlak dus af. De afname van het verhard oppervlak leidt waterhuishoudkundig gezien tot een kwaliteitswinst.

Daarnaast zullen voor de nieuw te realiseren woningen infiltratievoorzieningen gerealiseerd worden. Voor de capaciteit van de opslagvoorzieningen gelden de volgende normen:

- Bui T = 10 (50 mm): benodigde capaciteit $480 \times 50 / 1000 = 24 \text{ m}^3$
- Bui T = 100 (100 mm): benodigde capaciteit $480 \times 100 / 1000 = 48 \text{ m}^3$

De benodigde capaciteit bedraagt voor de woning aan de Aan de Weegbrug 32 m³ en voor de woning aan de Beeselseweg 16 m³. De wijze van regenwateropvang is afhankelijk van de wensen van de koper, maar zal uitgevoerd worden op basis van ofwel een grindkoffer, of een infiltratiepoel. Voor de woning die wordt gerealiseerd aan de Weegbrug geldt dat initiatiefnemer de mogelijkheid onderzoekt om hemelwater op te vangen en in de woning te gebruiken voor bijvoorbeeld spoelen toiletten en gebruik en wasmachine. In de uitwerking van de Wabo aanvraag zal hierover definitieve duidelijkheid geschept worden.



Afbeelding: indicatieve ligging nieuwe bebouwing en verhardingen (gele stippellijn) tevens globale ligging infiltratievoorziening (blauwe ster).

Toepassing duurzame bouwmaterialen

Om bodemverontreiniging te voorkomen wordt het gebruik van uitlogende bouwmaterialen voorkomen. Uitlogende materialen zijn bijvoorbeeld koper, zink, bitumen en lood. Alternatieven zijn voldoende voorhanden.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

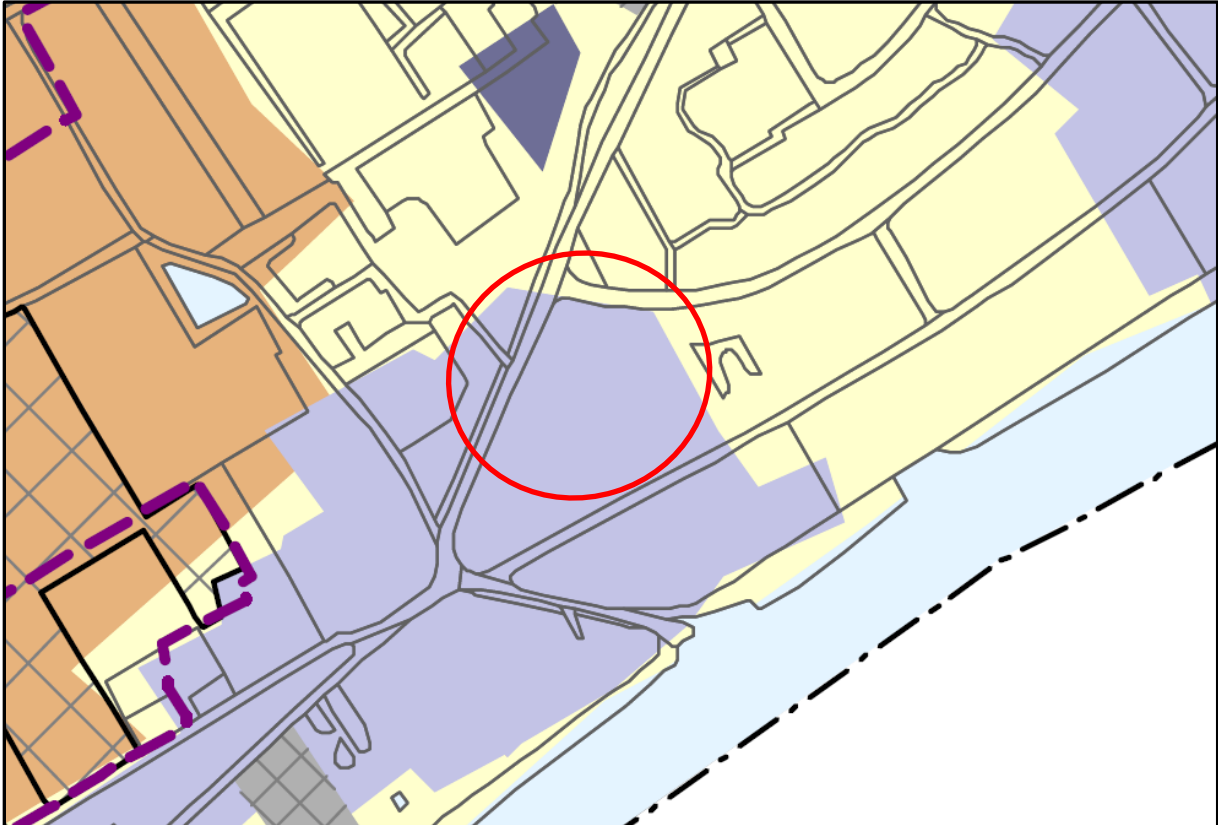
De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge verwachting. Conform het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied dan ook een archeologische dubbelbestemming (Waarde – Archeologie – 3) toegekend. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt dat een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden indien een oppervlakte van meer dan 250 m² verstoord wordt en/of de bebouwing dieper reikt dan 40 cm onder maaiveld.

Derhalve is voor onderhavig initiatief een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 6). Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een middelhoge gespecificeerde verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Laat Paleolithicum – Mesolithicum, een lage gespecificeerde verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Neolithicum – IJzertijd en een hoge gespecificeerde verwachtingswaarde voor archeologische resten uit de Romeinse tijd tot en met de Nieuwe tijd. Gezien de resultaten uit het onderzoek wordt de dubbelbestemming die op het perceel ligt in stand gelaten.

Voor het slopen van de bestaande bebouwing vinden geen diepe bodemingrepen plaats. De te slopen bebouwing is niet voorzien van kelders, waardoor alleen de fundering verwijderd hoeft te worden onder maaiveld. Tevens blijkt uit het uitgevoerde bodemonderzoek dat ter plaatse van de bestaande bebouwing tot op een diepte van ca. 1 meter beneden maaiveld baksteenresten / puin worden aangetroffen. Dat geeft aan dat de bodem ter plaatse al verstoord is.

De woning die aan “Aan de Weegbrug” wordt gerealiseerd, wordt deels voorzien van een kelder waarin de technische voorzieningen worden geplaatst. Ter plaatse van deze kelder en van de funderingsstroken van de rest van de woning vindt een verstoring plaats dieper dan 40 centimeter. De totale verstoring voor deze woning komt daarmee uit op ongeveer 83 m².

De woning die aan de Beeselseweg wordt gebouwd omvat een grondoppervlak van ongeveer 80 m². Of deze woning onderkelderd worden en hoe deze exact gefundeerd wordt is op dit moment niet duidelijk. Daarom wordt er veiligheidshalve vanuit gegaan dat het volledige grondoppervlak van de woning verstoord kan worden als gevolg van de grondwerkzaamheden.



Afbeelding 9. Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart

De totale verstoring van beide woningen samen komt daarmee uit op ca. 163 m². Dit is minder dan de verstoringsoppervlakte zoals opgenomen in de bestemmingsregels. Derhalve wordt er vooralsnog geen vervolgonderzoek gedaan. Mocht uit de aanvraag om omgevingsvergunning voor de woningen blijken dat de verstoringsoppervlakte overschreden wordt, zal er dan alsnog een proefsleuvenonderzoek moeten plaatsvinden. Kopers van beide kavels zijn hier van op de hoogte gebracht.

Middels bovenstaande werkwijze worden de archeologische belangen in het plan voldoende geborgd.

5.6 Verkeer en parkeren

De bestemmingswijziging heeft nagenoeg geen verkeerskundige consequenties.

De bestaande woningen zijn prima bereikbaar via en vanaf de Beeselseweg, Aan de Weegbrug en het Veersepad. De nieuwe woning die Aan de Weegbrug wordt gebouwd wordt ontsloten via Aan de Weegbrug. Door het verwijderen van de coniferenhaag sluit het perceel direct aan op de openbare weg. De woning die aan de Beeselseweg wordt gerealiseerd zal ontsloten worden via de Beeselseweg.

De bestaande woning aan de Beeselseweg 21 heeft aan de Beeselseweg een eigen oprit. Om het gebouw (deel van de voormalige champignonkelder) aan de achterzijde te ontsluiten zal tussen de woningen Beeselseweg 21 en de nieuw te bouwen woning aan de Beeselseweg een nieuwe in- en uitrit gemaakt worden.

Middels een recht van overpad krijgt de huidige bewoonster van Veersepad 50 de mogelijkheid om via deze in- en uitrit de achterzijde van het eigen perceel te bereiken. Op het moment dat de woning Veersepad 50 verkocht wordt aan een derde vervalt het recht van overpad. Via de veersepad zal er dan een nieuwe in- en uitrit gemaakt moeten worden. De gemeente Peel en Maas heeft in het verleden aangegeven daartegen geen bezwaar te hebben (bijlage 7).

Realisatie van de nieuwe woningen zal leiden tot een beperkte, niet significante, toename van het aantal verkeersbewegingen op voornoemde en omringende wegen.

Op eigen terrein is voor alle woningen ruimschoots voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van voertuigen. Op basis van de parkeernorm dienen er 2,0 parkeerplaatsen per woning aanwezig te zijn. Op het terrein van elke woning zijn/worden minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd (bijlage 7). Er wordt daarmee voldaan aan de normen.

5.7 Duurzaamheid

De nieuwbouw zal in ieder geval voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen conform het Bouwbesluit. Voor de nieuwbouw zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame en onderhoudsarme materialen. Tevens zullen geen uitlogende materialen zoals zink, koper, bitumen en lood gebruikt worden. Voor de woningen wordt gestreefd om deze zoveel mogelijk energiezuinig uit te voeren. Het dak van de vrijstaande woning aan de Aan de Weegbrug zal gebruikt worden voor plaatsing van zonnepanelen en zonneboilers. Mogelijk worden ook op het dak van de te bouwen vrijstaande woning aan de Beeselseweg zonnepanelen geplaatst, maar dit is afhankelijk van de wens van de koper. Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid zoals die in de gemeente Peel en Maas nagestreefd worden.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied in dit bestemmingsplan juridisch is vertaald.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bouwvlakken. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende onderdeel van het wijzigingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van de uitbreiding.

6.1 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is het bestemmingsvlak weergegeven met de gewijzigde bestemming. Het bestemmingsvlak is volledig bestemd als 'Wonen'. Het bouwvlak is opgesplitst in zes vlakken, overeenkomstig de twee aanwezige en twee nog te realiseren woningen. De gebieden voor de bestaande voorgevelrooilijn behoren niet tot het bouwvlak zodat geborgd is dat niet voor de voorgevelrooilijn gebouwd wordt.

6.2 Toelichting op de planregels

De planregels zijn opgebouwd uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de begrippen en de wijze van meten. In het artikel begrippen zijn bepalingen opgenomen die in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillende interpretatiemogelijkheden mogelijk zijn. De wijze van meten geeft aan op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en/of percelen gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de toegekende functies. Daarbij wordt eerst de hoofdfunctie aangegeven en daarna indien nodig de andere aan de grond toegekende functies. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden bebouwing moet voldoen. De regels van een bestemming worden in de volgende volgorde 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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels bestaan uit de Anti-dubbeltelregel, de Algemene Bouwregels, de Algemene gebruiksregels en de Algemene wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotregels omvatten de bepaling Omgevingsrecht en de Slotregel.

7. UITVOERBAARHEID, INSPRAAK EN PROCEDURE

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. Volgens artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

De herontwikkeling binnen het plangebied betreft een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro in samenhang met artikel 6.2.1. onder a Bro. Hierdoor geldt een verplichting tot kostenverhaal. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt hiertoe een anterieure overeenkomst gesloten.

Planschade is geregeld in een tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemer afgesloten overeenkomst. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Peel en Maas komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tijdens de voorbereiding moeten Burgemeester en Wethouders overleg plegen met het waterschap, andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met betrokken rijks- en provinciale diensten. Van dit vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

7.2.1 Inspraakprocedure

Het voorontwerpplan wordt niet ter inzage gelegd ten behoeve van de wettelijke inspraakprocedure.

7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Met de provincie Limburg en het Waterschap Limburg zal geen apart vooroverleg gepleegd worden.

7.2.3 In gesprek met Peel en Maas

Initiatiefneemster heeft onderhavig initiatief besproken met omwonenden van het plangebied, te weten:

- Beeselseweg 19, 21, 23 en 25
- Veersepad 46, 48, 48a en 52

Onderhavig initiatief is richting deze betrokkenen uitgelegd. Geen van deze betrokkenen heeft op voorhand aangegeven bezwaar te hebben op het voorgelegde initiatief.

7.2.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er een/geen zienswijzen ingediend.

7.3 Procedure

De wettelijke procedure volgens de Wet ruimtelijke ordening 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.