

Bestemmingsplan 'Woongemeenschap Veersepad 13 te Kessel'

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp



Bestemmingsplan 'Woongemeenschap Veersepap 13 te Kessel'

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp

Rapportnummer:	P01929
IMRO IDN:	NL.IMRO.1894.BPL0254-ON01
Datum:	29 september 2021
Opdrachtgever:	Stichting Onze Toekomst
Projectteam BRO:	HLe, DAd
Concept:	december 2020
Voorontwerp:	12 mei 2021
Ontwerp:	29 september 2021
Vastgesteld:	
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Veersepap, woongemeenschap, Kessel, gemeente Peel en Maas
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor de realisatie van een woongemeenschap in de vorm van een zorgwonenbouw voor 13 huishoudens inclusief gemeenschappelijke voorzieningen op het Veersepap 13 te Kessel in de gemeente Peel en Maas BRO Vestiging Venlo Industriestraat 94 5931 PK Tegelen T +31 (0)77 373 06 01 E info@bro.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en plangrens	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Opbouw bestemmingsplan	7
2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige ontwikkeling	10
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	13
3. BELEID	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	16
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	17
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	17
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.2 Provinciaal beleid	20
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014	20
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	22
3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	23
3.3 Regionaal beleid	25
3.3.1 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	25
3.4 Gemeentelijk beleid	26
3.4.1 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas (2015)	26
3.4.2 Vitaal wonen, uitwerking kaderstelling thema wonen (2019)	28
3.4.3 Kaderstelling; thema's ruimte en economie (2017)	29
3.4.4 Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018	31
3.4.5 Nota ruimtelijke kwaliteit (Welstandsnota) Peel en Maas	32
3.5 Afweging beleidskader	33
4. UITVOERINGSASPECTEN	34
4.1 Milieuaspecten	34
4.1.1 Bodem	34
4.1.2 Geluidhinder	35
4.1.3 Luchtkwaliteit	36

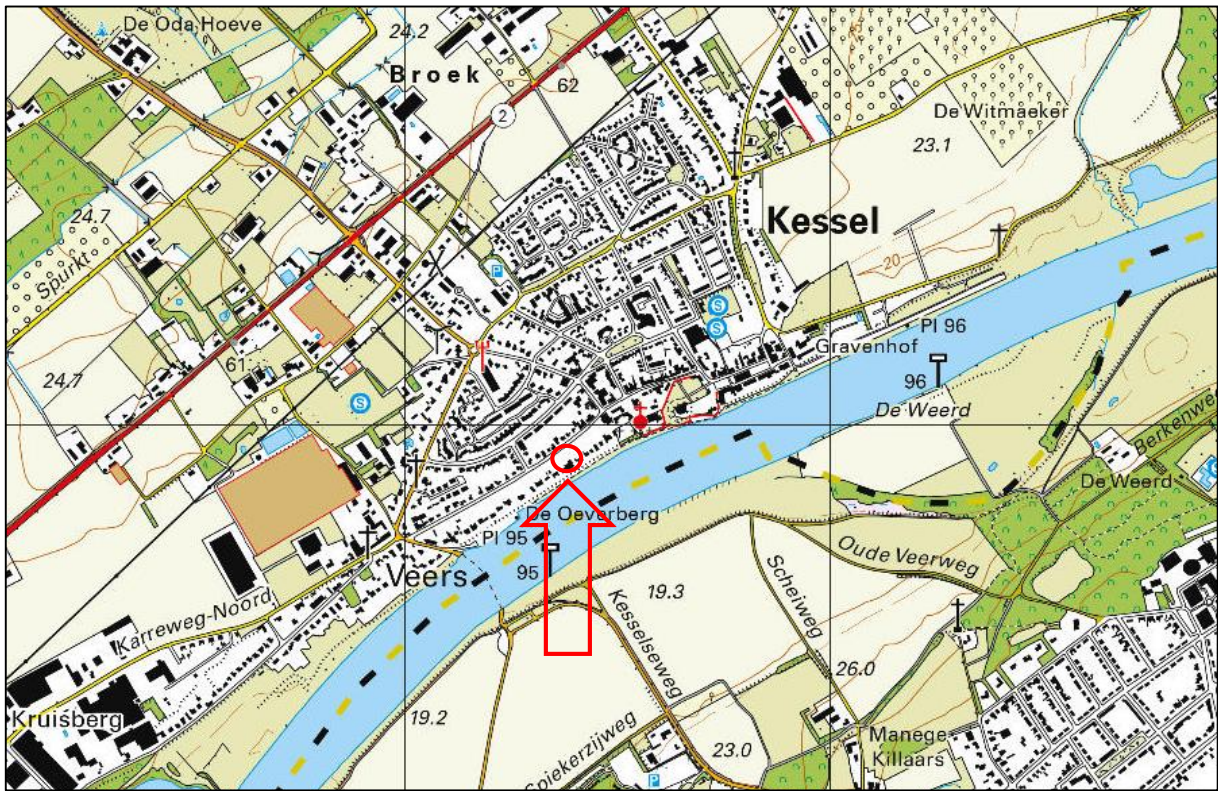
4.1.4 Externe veiligheid	37
4.1.5 Milieuzonering	41
4.1.6 M.e.r.-plicht	43
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	44
4.2.1 Archeologie	44
4.2.2 Cultuurhistorie	45
4.3 Leidingen en infrastructuur	46
4.4 Ecologie	46
4.5 Verkeer en parkeren	48
4.6 Waterhuishouding	50
4.7 Duurzaamheid	53
 5. JURIDISCHE ASPECTEN	 55
5.1 Planonderdelen	55
5.2 Toelichting op de verbeelding	55
5.3 Toelichting op de planregels	55
5.3.1 Inleidende regels	56
5.3.2 Bestemmingsregels	56
5.3.3 Algemene regels	57
5.3.4 Overgangs- en slotregels	58
 6. HANDHAVING	 59
 7. HAALBAARHEID	 60
7.1 Economische uitvoerbaarheid	60
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
7.2.1 Wettelijk vooroverleg	61
7.2.2 Zienswijzenprocedure	61
 8. PROCEDURE	 62
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan	
Bijlage 2: Ladder voor duurzame verstedelijking	
Bijlage 3: Bodemonderzoek	
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 5: Rapportage externe veiligheid	
Bijlage 6: RBMII berekening externe veiligheid	

Bijlage 7: Advies RUD Limburg Noord
Bijlage 8: Advies Veiligheidsregio Limburg Noord
Bijlage 9: AERIUS-berekening
Bijlage 10: Quicksan Flora en fauna
Bijlage 11: Memo verkeersgeneratie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op de locatie aan het Veersepad 13 te Kessel een zorgwoninggebouw te realiseren voor gezamenlijke bewoning met als uitgangspunt om als ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen door “samen te wonen”, ‘samen te leven’ en ‘voor elkaar te zorgen’. Dit gemeenschaps-/burgerinitiatief sluit naadloos aan bij de participatieopgave, het meedoen in onze samenleving. Het initiatief is gebaseerd op een bepaalde visie van regie voeren op je eigen leven, waarbij het zorgen voor elkaar centraal staat. Daarnaast komt dit initiatief tegemoet aan de toenemende vraag voor ouderenwoningen.



Topografische kaart met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Het initiatief omvat een woongemeenschap voor maximaal dertien huishoudens vanaf 55 jaar. Deze woningen zijn alleen bestemd voor mensen die bereid zijn om met elkaar te wonen en te leven volgens bovenstaand principe, en daartoe een sociaal contract ondertekenen. Daarmee verbindt men zich als bewoner aan en geeft men uitvoering aan de hiervoor vermelde visie.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt het bestaande woonhuis op deze locatie gesloopt en wordt een zorgwonenbouw opgericht voor 13 huishoudens (per huishouden één woonruimte) en een centrale plek op de begane grond waar bewoners elkaar treffen en ondersteunen. Het lokale onderlinge contact wordt hier onlosmakelijk van het gebouw maximaal ontplooit.

De voorgenomen ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik', dat op 5 februari 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas. Binnen dit bestemmingsplan is de planlocatie bestemd tot 'Wonen'. Per bouwperceel is maximaal 1 grondgebonden woning toegestaan. Hierdoor is het niet mogelijk om een zorgwonenbouw te realiseren met afzonderlijke woonruimten voor 13 huishoudens. De beoogde ontwikkeling is dan ook in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Peel en Maas is bereid onder voorwaarden mee te werken aan het initiatief. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.

1.2 Ligging en plangrens

Het plangebied is gelegen in het zuidoosten van de dorpskern Kessel en meer specifiek gelegen aan het Veersepad 13, op het perceel kadastraal bekend als Kessel, sectie E, nummer 353.



Uitsnede luchtfoto met kadastrale percelen met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerend bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik', zoals vastgesteld op 5 februari 2013 door de gemeenteraad van Peel en Maas. Binnen het plangebied geldt de enkelbestemming 'Wonen' en deels de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' met rood omlijnd het plangebied van het planvoornemen

De beoogde ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Binnen het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd tot 'Wonen'. Per bouwperceel is maximaal 1 grondgebonden woning toegestaan. Hierdoor is het niet mogelijk om een zorgwonengebouw te realiseren met afzonderlijke woonruimten voor 13 huishoudens.

Nu het planvoornemen niet past in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan dient de voorliggende ontwikkeling planologisch te worden geregeld via een herziening van het bestemmingsplan.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' mag niet worden gebouwd. Het onderhavige planvoornemen voorziet niet in het bouwen binnen deze dubbelbestemming en daarmee wordt de dubbelbestemming gerespecteerd.

1.4 Opbouw bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en onderhavige toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van zowel de bestaande situatie als de toekomstige ontwikkeling. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna hoofdstuk 5 de juridische planopzet beschrijft. In hoofdstuk 6 komt de handhaving van het plan aan bod. Hoofdstuk 7 beschrijft de haalbaarheid van de ontwikkeling. In hoofdstuk 8 vindt tot slot een beschrijving van de procedure plaats.

2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de dorpskern Kessel. Kessel is een van de elf dorpen binnen de gemeente Peel en Maas en gelegen aan de zuidoostzijde van deze gemeente tussen de Napoleonsbaan (N273) en de rivier de Maas. Het dorp wordt verder omgeven door land- en tuinbouwgronden en agrarische bedrijvigheid. De hoofdkern Panningen van de gemeente Peel en Maas ligt circa 7 kilometer ten noordwesten van Kessel.

De planlocatie is meer specifiek gelegen in het zuidoosten van de dorpskern Kessel en meer specifiek aan het Veersepad 13, op het perceel kadastraal bekend als Kessel, sectie E, nummer 353. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.635 m².



Luchtfoto de omgeving van het plangebied met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Het Veersepad heeft nadrukkelijk een woonkarakter en is een historische weg in Kessel die al eeuwen op de natuurlijke verhoging in het landschap veilig en droog langs de Maas voert. Vanuit het centrum van Kessel, gelegen rond de kerk en het kasteel, groeide het dorp, waarbij de gegoede burgerij statige

villa's en panden bouwde langs het Veersepad. Deze historie is nog steeds voelbaar en beleefbaar in de aanwezige bebouwing en oude bomen. Daarom is het Veersepad onderdeel van het beeldbepalende dorpsgezicht van Kessel.

De planlocatie Veersepad 13 is fraai gelegen aan de Maasoever en op een steenworp afstand (circa 200 meter) van het centrum van Kessel met de Onze-Lieve- Vrouwe-GeboorteKerk en Kasteel de Ke-verberg en ten zuiden het onlangs gerenoveerde rijksmonument "Villa Oeverberg". Aan de overzijde van de planlocatie zijn met name vrijstaande woningen gelegen.



Veersepad in oostwaartse richting



Veersepad in westwaartse richting

In de huidige situatie is binnen het plangebied een vrijstaand herenhuis uit 1840 gelegen. Dit huis is in gebruik geweest als burgemeesterswoning en pastorie. Later is aan de woning een dierenkliniek gebouwd. Deze dierenkliniek heeft vele tientallen jaren dienst gedaan als praktijk.



Bestaand herenhuis

2.2 Toekomstige ontwikkeling

Stichting Onze Toekomst heeft het perceel Veersepad 13 in 2019 aangekocht met als doel om ter plaatse een zorgwonencomplex te realiseren, waarin de 13 deelnemende jongere en oudere stellen zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen door er voor elkaar te zijn en voor elkaar te zorgen. Het herenhuis is tot eind 2018 bewoond geweest. Bij een nieuwe ingebruikname zou het pand volledig gemoderniseerd / gerenoveerd en verduurzaamd moeten worden en dat is voor het beoogde doel tegen redelijke kosten nagenoeg onmogelijk.

Stichting Onze Toekomst is voornemens om het bestaande herenhuis te slopen en daarvoor in de plaats een duurzaam en levensloopbestendige nieuwbouwcomplex te realiseren in de vorm van een zorgwonencomplex met 13 woonruimtes en gemeenschappelijke voorzieningen op de begane grond. Aan bewoning zijn door de stichting voorwaarden verbonden, die zijn vastgelegd in contracten. Deelname aan dit zorgwonenproject is alleen mogelijk na ondertekening van een private overeenkomst in de vorm van een sociaal contract.

De Stichting heeft de visie achter de beoogde woonvorm nader beschreven. Op de navolgende pagina is deze visie opgenomen.

Wonen met een doel; samen leven, zorgen en oud worden, omdat gezondheid niet vanzelfsprekend is.

Gezondheid is geen vanzelfsprekendheid. En met het verstrijken van de jaren wordt dit steeds duidelijker. Het gezondheidsbeleid is veranderd. De overheid bouwt geen verzorgingstehuizen en bejaardentehuizen meer. Twee waarheden als een koe, open deuren. Maar hoe hier mee om te gaan? Wij voelden ons ook zelf verantwoordelijk en kozen voor een sociaal burgerinitiatief, met burgerparticipatie en sluiten hiermee aan op het vigerend beleid van de gemeente Peel en Maas.

Uniek woon-leef-zorg- concept. Ouderen blijven langer vitaal, dat zie je terug in het wonen. Ouderen willen langer zelfstandig zijn, ze moeten wel. Maar als je alleen bent of wat minder sterk wordt lukt dit niet altijd. Ons initiatief, waarbij autonomie, samen leven en zorgen hand in hand gaan met privacy, vult een in de toekomst groter wordend vacuüm in de vergrijzende maatschappij in. We hebben een op ontmoeting en gezamenlijke zelfredzaamheid georiënteerd woon-leef-zorg- concept op het netvlies. Waarbij ook naar elkaar wordt omgekeken als het minder goed gaat. Waarbij diepgang en emotionele verbondenheid belangrijk is. Waardoor het welzijn wordt bevorderd.

“Ongemak voelt minder ongemakkelijk”. *“Mens sana in corpore sano”*, een gezonde geest in een gezond lichaam. Het geeft aan dat lichaam en geest elkaar beïnvloeden. Voel je je goed dan ben je minder vaak ziek, dan wegen de klachten minder zwaar. We geloven in onze eigen kracht, onze diversiteit, en zetten deze in. We hebben als initiatiefnemers veel geluisterd naar onze omgeving, vaak en lang samen gezeten en nagedacht. We wilden voor gelijkgestemden een woning en woonomgeving creëren die aansluit bij de eigen behoeftes. En hierin extra aandacht geven voor elkaar. Zodat je ook in de toekomst op elkaar kunt bouwen. Het onvermijdelijke ongemak voelt zo minder ongemakkelijk. We zijn er voor elkaar. En er zijn zorgmogelijkheden, mocht het ooit zover komen. Misschien kan door meer naar elkaar om te kijken en voor elkaar te zorgen de professionele zorg wel worden uitgesteld. En je kunt als het moet met een rolstoel zittend door het hele huis en tuin. Dat alles geeft een heel veilig gevoel.

Wonen op een fijne plek in een fijn huis. Dat is zo ontzettend bepalend voor hoe je je voelt. In verbinding met je omgeving. Kun je in je eigen buurt en met je eigen, vertrouwde en bekende mensen blijven wonen dan voorkomt dit vereenzaming. Het is bekend dat de tevredenheid over de woning en over de directe woonomgeving (met wie en waar woon je, wat doe je samen, wat is er aan voorzieningen? etc.) sterk van invloed zijn op het welbevinden en de levenskwaliteit. In een “gewoon” huis, niet zeshoog in een zorgflat voor ouderen. Ook door de samenstelling van de groep wordt dit welzijn en de gezondheidsbeleving positief gevoed.

Een hechte groep met een gezamenlijk doel: samen wonen, leven en zorgen. Door in een woongroep te gaan wonen en door een zorgvuldige selectie van de toekomstige woongroep-leden willen we bovengenoemd gevoel verder versterken. Intrinsieke kenmerken van mensen waren dus nodig om dit te bereiken. Die mensen hebben we bij elkaar gezocht. En ze vormen inmiddels een hechte groep, nu al. We willen op deze manier verbonden blijven met het leven dat we altijd hadden. In een fijn huis, op een fijne plek die goed voelt. Met sociale contacten direct naast de deur, in de gezamenlijke ruimte, op het gezamenlijke terras of in de gezamenlijke tuin met bijv. jeu-de boules-baan. Dit alles niet “weggestopt” maar in het centrum Kessel, als onderdeel van de eigen gemeenschap. En in de directe nabijheid of op loopafstand van belangrijke voorzieningen als huisarts, fysiotherapeut, apotheek. Zo creëren en stimuleren we een actief leven, saamhorigheid en *noaberschap*. Sociaal DNA zorgt voor verbinding.

Voordelen voor bewoners én gemeente.

Samengevat zijn de voordelen voor de woongroepleden betaalbaarheid, zorg, veiligheid en zelfstandigheid bij een niet-eenzame oude dag.

De voordelen voor de gemeente Peel en Maas zijn ook niet gering, zo denken we: minder instroom in de WMO (financieel), minder aanpasbaarheidssubsidies van bestaande woningen (financieel), meer sociale cohesie, een nieuw type loyaliteit en zeker ook beleidsrendement (burgerparticipatie, zelfredzaamheid, ouderen, coöperatie-denken, duurzaamheid etc.). En doorstromingskansen voor de hopeloos vastzittende woningmarkt in Kessel.

Nadere toelichting

Vanuit een planologische benadering kan het voorgaande als volgt worden aangevuld.

Ouderen willen en moeten ook steeds langer in hun eigen woning blijven wonen. Op het moment dat zorg nodig is wordt dit eerst in de thuissituatie geboden en alleen als het echt niet anders kan, bijvoorbeeld in de gevallen dat 24-uurs zorg nodig is, het netwerk beperkt is, of de woning niet toereikend is om de juiste zorg te kunnen bieden, volgt opname in een verpleeghuis. Deze groep inwoners anticipeert op een situatie waarin ze ouder worden en misschien uiteindelijk zorg nodig hebben. Nu een woning levensloopbestendig maken (gelijkvloers, brede deuren, rolstoelgeschikt) zorgt voor makkelijker gebruik van de woning als er lichamelijke ongemakken zijn of zorg nodig is. Door samen na te denken over wat er nodig is om prettig oud te worden, anticiperen ze op een situatie waarbij men naar elkaar omziet, contacten en zorg nabij zijn en lichte vormen van ondersteuning zonder professionele inbreng voor elkaar wordt geregeld.

Met de onderhavige voorziening kunnen ouderen gebruik maken van elkaars kracht.

De woongemeenschap is beoogd voor bewoners vanaf 55 jaar die voor elkaar zorgen en waarbij steeds sprake is van een variatie in leeftijdsopbouw waardoor dat wonen en zorgen voor elkaar ook mogelijk is en uiteindelijk minder snel een beroep gedaan hoeft te worden op professionele zorg. Waar de een nog vitaal genoeg is om de tuin te onderhouden, kan de ander ondersteunen bij het koken, huishoudelijke taken, boodschappen doen, e.d. Daarnaast zoeken bewoners de gezelligheid met elkaar op, maar staan ze ook voor elkaar klaar in mindere tijden.

Essentieel bij een dergelijke ontwikkeling is dat sprake is van een prettige en betaalbare leefomgeving, waarbij de huisarts, de fysiotherapeut, drogist, apotheek en winkels voor de dagelijkse behoeften op loopafstand aanwezig zijn.

De kern van Kessel leent zich daarom goed voor een dergelijke ontwikkeling en derhalve is het oog gevallen op de onderhavige locatie.

Ter plaatse wordt een woongemeenschap gerealiseerd in de vorm van een zorgwonengebouw voor 13 huishoudens. Elk huishouden heeft een zelfstandige woonruimte met een oppervlakte variërend van 83 m² tot 130 m². Op de begane grond is een gemeenschappelijke ruimte met een gezamenlijke keuken, zitkamer en terras. Tevens worden voorzieningen getroffen voor het verlenen van zorg (o.a. een separate behandelkamer).

Om de zorgcomponent te waarborgen is met elke participant een sociaal contract afgesloten, waarin de navolgende afspraken zijn gemaakt:

- Gevraagd en ongevraagd voor elkaar klaar te staan en voor elkaar te zorgen en zorg te dragen.
- Binnen ieders mogelijkheden en met respect voor ieders privacy, omzien naar elkaar en inzetten om het leven voor de ander en de groep zo prettig mogelijk te laten zijn.

- Als individu en als groep inzetten om zo harmonieus mogelijk met elkaar en de omgeving te leven.
- Ieder levert een bijdrage aan het onderhouden van het woon-zorgcomplex, en alle daarbij behorende gebouwen (daarbij valt te denken aan de gemeenschappelijke ruimtes, en de parkeerkelder), de gezamenlijke tuin en de directe omgeving.
- Binnen ieders mogelijkheden wordt een bijdrage geleverd aan gezamenlijke activiteiten en het verlenen van hand- en spandiensten aan elkaar.
- Binnen ieders mogelijkheden, medebewoners die extra aandacht of hulp behoeven ondersteunen, uithelpen of verzorgen. Daarbij valt te denken aan het doen van boodschappen, ziekenbezoek, taxiritjes, ziekenhuisbezoek, koken etc.
- Bewoners doen er alles aan om medebewoners niet te laten vereenzamen, en er wordt voor elkaar klaargestaan bij momenten van zwakte of ziekte.
- Binnen ieders mogelijkheden wordt een bijdrage geleverd aan het goed functioneren van de woonzorggroep (bijvoorbeeld initiatieven nemen tot gezamenlijke activiteiten of deel uitmaken van werkgroepen zoals “de vereniging van eigenaren”).

Daarnaast wordt middels een anti-speculatiebeding geborgd dat de woning nu en in de toekomst niet kan worden verhuurd en niet commercieel kan worden uitgenut (bijvoorbeeld als beleggings- of speculatieobject).

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

In het kader van het initiatief wordt de huidige woning gesloopt en vervangen door een duurzaam en levensloopbestendig zorgwonengebouw. Aangezien er reeds woningen rondom het plangebied aanwezig zijn en het plangebied is gelegen binnen een bestaand woongebied, past het nieuw te bouwen zorgwonengebouw functioneel in de omgeving. Op loopafstand zijn diverse maatschappelijke en centrumvoorzieningen gelegen en ook daarom past het woon-zorg initiatief, dat met name voor (jongere) ouderen beoogd is, uitermate goed op deze locatie.

Het zorgwonengebouw omvat 4 bouwlagen met een gemeenschappelijke ruimte en in totaal 13 woonruimtes (per huishouden één zelfstandige woonruimte). De ontsluiting vindt plaats via het Veersepad.

Ondergronds is een parkeerkelder voorzien met 11 tot 13 parkeerplaatsen en 13 bergingen. Op de begane grond, centraal in het gebouw, zijn alle gezamenlijke ruimtes en voorziening gesitueerd, te weten een centrale ingang, een gemeenschappelijke woonkamer, keuken, zorg/behandelkamer met gezamenlijke badruimte en toilet. Aan de voor en achterzijde van het gebouw zijn aansluitend aan deze gemeenschappelijke ruimtes, terrassen voor gemeenschappelijk gebruik voorzien.

Elk huishouden heeft daarnaast een eigen zelfstandige woonruimte, waarvan er 3 op de begane grond zijn gesitueerd en de overige 10 op de verdiepingen.

Het zorgwonenbouw heeft een maximale goothoogte van circa 11,4 meter en een maximale nokhoogte van circa 13,7 meter. Dit hoogteaccent is bescheiden in vergelijking met de omliggende bebouwing. In het ontwerp is verder rekening gehouden met de rooilijnen en het ritme van omliggende bebouwing. Een en ander is nader beschouwd in het beeldkwaliteitsplan¹ dat als bijlage 1 aan deze toelichting is toegevoegd.



Referentie voorzijde gebouw gezien vanuit het Veersepad (Beeldkwaliteitsplan)



Referentie maaszijde (Beeldkwaliteitsplan)

¹ Kern Architecten, Zorg-woon initiatief Veersepad augustus 2021

De buitenruimte, die met name aan de zijde van het Veersepad is gelegen, wordt opnieuw ingericht. Er worden 10 parkeerplaatsen in het groen aangelegd en diverse terrassen aan de voor- en achterzijde. Het plan is verder om bijvoorbeeld een jeu de boules baan, een klusschuur annex tuinberging / fietsenstalling, een moestuin en diverse vaste beplanting met wandelpaden aan te leggen.



Ontwerpvoorstel (Beeldkwaliteitsplan)

De ruimte tussen het hoofdgebouw en de aangrenzende percelen bedraagt ongeveer 4,5 tot 5 meter.

Het hemelwater zal geïnfiltreerd worden op eigen terrein middels infiltratiekratten en/of lava cq. wadi. Ook wordt bekeken of het water kan worden ingezet voor gebruik in toiletten en/of wasmachine. Ter plaatse van de omliggende gronden is er dan ook voldoende aandacht voor een groene leefomgeving en klimaatadaptatie.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is er kortom geen sprake van negatieve ruimtelijke en/of stedenbouwkundige effecten op de korte als op (middel) lange termijn. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wordt de ontwikkeling goed inpasbaar geacht.

Daarnaast is het bouwplan ter advisering voorgelegd aan 'VAC Wonen Venlo, Peel en Maas, Beesel' (hierna VAC Wonen). Het advies van VAC Wonen is verwerkt in het beeldkwaliteitsplan.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt (beknopt) ingegaan op de relevante beleidsaspecten op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

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

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

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Afweging

Met het planvoornemen wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het project.

Wel wordt rekening gehouden met de belangen ter bescherming en behoud van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed van de aangrenzend gelegen Maas. Derhalve is een dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' opgenomen. Hieruit volgt in beginsel een bouwverbod, maar middels een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag, gehoord Rijkswaterstaat, toch medewerking verlenen aan bouwwerken die passen binnen de enkelbestemming. Er is echter geen bebouwing in deze dubbelbestemming voorzien.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaarsewegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Ruimtereservering parallelle Kaagbaan, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

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

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

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

Afweging

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

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn².

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierbij is de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om te motiveren hoe de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een motivering nodig waarom men deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan realiseren (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling aan het Veersepad te Kessel betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om een zorgwonengebouw voor 13 huishoudens te realiseren past binnen deze definitie. Bovendien is vanaf 12 nieuwe woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien onderhavig planvoornemen de ontwikkeling van 13 zelfstandige woonruimtes betreft wordt het initiatief gezien als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Aangezien de realisatie het planvoornemen conform het Besluit ruimtelijke ordening een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft dient er een behoefte onderbouwing ten aanzien van de beoogde woningbouw plaats te vinden.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is toegepast op onderhavig planvoornemen.³ Deze ladderonderbouwing is als bijlage 2 toegevoegd aan deze bestemmingsplantoelichting. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting. Vooreerst wordt opgemerkt dat in de Ladder is uitgegaan van 13 zelfstandige wooneenheden. Het betreft hier weliswaar woonruimtes waarin wonen en zorg onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden, echter het zijn geen reguliere zorgwoningen, omdat het hier koopappartementen betreft en er ook geen sprake is van bijvoorbeeld 24-uurs zorg. Voor de Ladderonderbouwing moet dan ook worden uitgegaan van reguliere zelfstandige woningen.

² O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

³ BRO, Ladder voor duurzame verstedelijking woonzorgconcept Veersepad 13 te Kessel, projectnummer P01929, d.d. 17 november 2020

In de Ladderonderbouwing is onderscheid gemaakt tussen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Kwantitatieve behoefte

Uit de Progneff-prognose voor huishoudens op basis van de beleidskaders volgt dat in de kern Kessel sprake is van een woonbehoefte van 93 woningen tot 2030. De huidige harde plancapaciteit in de kern Kessel bedraagt per saldo 47 woningen. Dit is onvoldoende om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. Geconfronteerd met de kwantitatieve woonbehoefte is er sprake van een restopgave in Kessel van **46 woningen tot 2030**. Ook inclusief de zachte planvoorraad (10 woningen) blijft er sprake van een restopgave van 36 woningen tot 2030. In de gemeente Peel en Maas is tevens sprake van kwantitatieve ruimte. Verrekend met de harde plancapaciteit bestaat er een restopgave van 231 woningen tot 2030. In de regio Noord-Limburg bedraagt de restopgave 3.185 woningen tot 2030.

Wel volgt uit de Progneff-prognose, doorkijkend naar 2040, een verwachte (lichte) terugloop in het bevolkingsaantal binnen de gemeente en de regio. In Kessel stijgt het aantal huishoudens (en daarmee de woonbehoefte) tot 2040.

Bij de bevolkingsprognose dient de kanttekening geplaatst te worden dat deze voornamelijk het resultaat is van migratiestromen. Specifiek voor de gemeente Peel en Maas en de kern Kessel geldt bijvoorbeeld dat de bevolkingsgroei samenhangt met het relatief hoge immigratiesaldo (CBS, 2020). De gevolgen van corona hebben effect op dit migratiesaldo (vooral op de korte termijn), waardoor de bevolkingsprognose minder positief kan uitpakken. Door het verwachte herstel op de lange termijn en de omvang van de kwantitatieve behoefte in de gemeente Peel en Maas, mag echter naar redelijkheid worden verwacht dat er voldoende behoefte aanwezig is voor het planinitiatief.

Kwalitatieve behoefte

Uit de Ladder volgt dat dit initiatief tevens voorziet in een kwalitatieve behoefte:

Door de demografische ontwikkeling is in de gehele regio Noord-Limburg een nadrukkelijke behoefte aan woningen welke geschikt zijn voor ouderen. Daarbij kan gedacht worden aan grondgebonden levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen), maar ook aan gestapelde levensloopbestendige woningen (appartementen met lift). Uit de vraag-aanbodconfrontatie blijkt hier regionaal een tekort aan, zo ook in de gemeente Peel en Maas. Bovendien stijgt het aandeel ouderen in 2030 naar circa 30% (Progneff, 2019), waardoor deze behoefte ook op de lange termijn blijft bestaan. Het beoogde programma van het planinitiatief wordt levensloopbestendig gerealiseerd en voorziet daarmee nadrukkelijk in deze behoefte.

Aanvullend blijkt ook lokaal een behoefte aan woningen geschikt voor senioren. In de huidige situatie is het aanbod onvoldoende, waardoor ouderen onvoldoende kunnen doorstromen.

In de gemeente Peel en Maas bestaat daarnaast een behoefte aan het woningtype **appartementen (met lift)**. Op basis van het Woningmarktonderzoek Peel en Maas dienen deze hoofdzakelijk in de kernen Panningen en Helden gerealiseerd te worden en daarnaast gedeeltelijk in de kern Kessel. In

het onderzoek wordt geadviseerd om 15-20% van de te realiseren woningen in Kessel te laten bestaan uit het woningtype appartementen. De huidige planvoorraad in de Kessel bevat echter enkel eengezinswoningen, wat betekent dat de behoefte aan appartementen nog niet wordt ingevuld.

Door de ligging aan de Maas, de ruime opzet van de wijk, de groene buurt en de kwaliteit van de omliggende bebouwing mag het planinitiatief op basis van de definitie van Woningbehoefte Noord-Limburg tot een **'luke woonwijk'** worden gerekend. In de gemeente Peel en Maas en de regio Noord-Limburg is een tekort aan woningen in een dergelijk woonmilieu.

Gezien het aantal huishoudens in de kern Kessel en de ruime opzet van de planomgeving behoort het initiatief op basis van de definitie van het Woningmarktonderzoek Peel en Maas tot het woonmilieu **(centrum)dorps**. De woningvraag in de gemeente gaat voornamelijk uit naar dit type woonmilieu.

Wat betreft woningconcepten is er in de gemeente Peel en Maas behoefte aan **CPO-concepten** en woningen met **gedeelde voorzieningen**. Het planinitiatief betreft een burgerinitiatief waarin de toekomstige bewoners hun eigen woning realiseren. Daarnaast gaat er sprake zijn van gemeenschappelijke ruimte, waardoor het initiatief voorziet in de behoefte naar CPO-concepten en gedeelde voorzieningen.

Tenslotte is relevant dat de ontwikkeling is voorzien in bestaand stedelijk gebied, waardoor wordt aangesloten bij het principe van *'zorgvuldig ruimtegebruik'*.

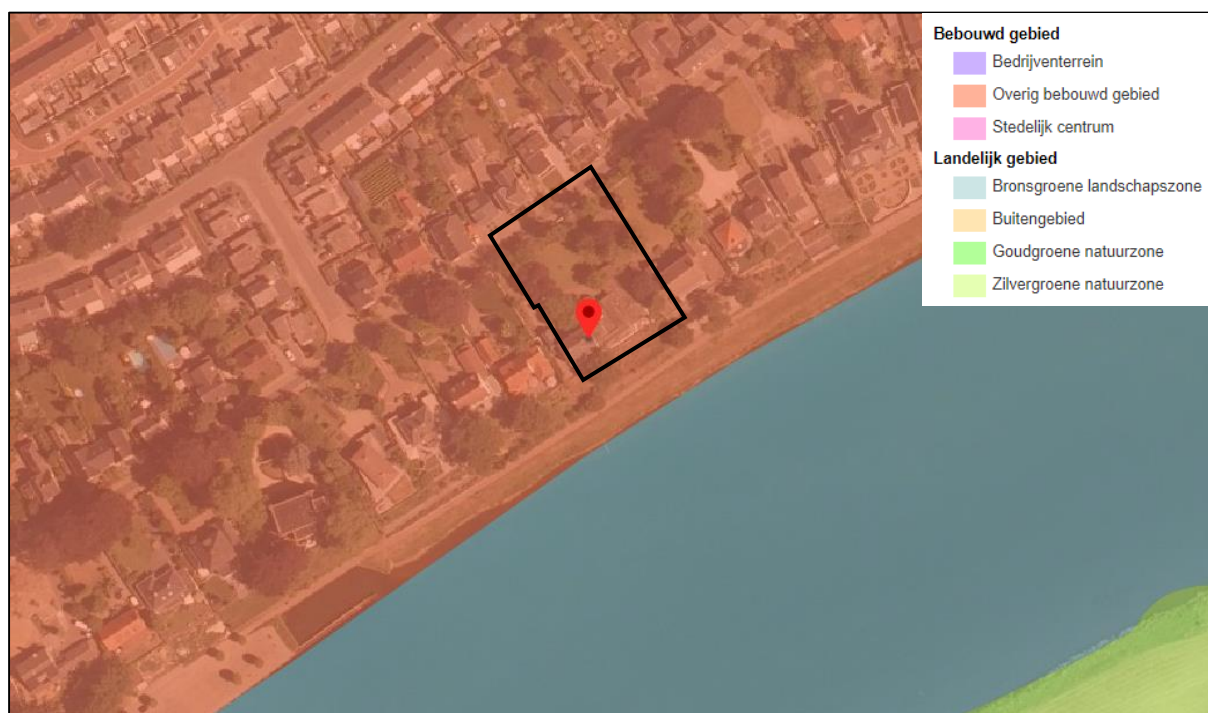
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit. In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' van het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'overig bebouwd gebied'. Overige bebouwde gebieden zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen met deels een stedelijk karakter en deels een dorps karakter.

De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028, terwijl de totale behoefte in Zuid-Limburg vanaf 2017 al daalt, wat in delen van het gebied nu al volop waarneembaar is.



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering-Limburg' met globale aanduiding plangebied (zwart omlijnd)

Overall moet de programmering 'over de top heen kijken', ook in de regio's Noord en Midden, waar de woningbehoefte nog toeneemt. Dat vergt andere benaderingen, als inbreiding in plaats van uitleglocaties, planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incourante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen en het planologisch niet meer uitbreiden van woonmilieus die er al in overvloed zijn.

Naast de kwantitatieve uitdaging is er nog een kwalitatieve uitdaging. Deze uitdaging vraagt in een omslag in denken. Het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad is dan ook een aanzienlijke opgave. De Limburgse woningmarkt heeft belang bij de ontwikkeling naar meer toekomstbestendigheid. Deze toekomstbestendigheid omvat meerdere aspecten:

- duurzaamheid (energieprestatie en-gebruik gedurende de hele levenscyclus van vastgoed, duurzaamheid en energie tijdens de bouw en sloop en hergebruik van materialen);
- flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies;
- levensloopbestendigheid (gebruikskwaliteiten gedurende de levensloop van gebruikers);

- als ruimtelijke basis: de locatie van woning(en), wat een focus inhoudt op plaatsen waar de randvoorwaarden voor een hoogwaardig woonklimaat ook op langere termijn aanwezig zijn.

Maatschappelijke en demografische trends leveren een vraag naar een ander type woningen op dan de voorraad nu biedt. Er komt bijvoorbeeld meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, in plaats van de gezinswoningen, meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen.

De Limburgse woningmarkt kent hierdoor een paradox. Er ontstaat namelijk (nu of op termijn) een overschot aan woningen (vooral particulier eigendom, waaronder incourant bezit), terwijl er tegelijk een impuls in de vorm van nieuwbouw nodig is (vooral huurwoningen) om ook op de langere termijn de gevraagde kwaliteiten te kunnen bieden. Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

Afweging

Middels onderhavig plan wordt ingespeeld op de veranderende vraag naar woningen. In het kader van het planvoornemen wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij de huidige gronden worden herontwikkeld en passende nieuwbouw wordt gerealiseerd die aansluit op de groeiende kwantitatieve en kwalitatieve opgave binnen de gemeente en regio. Daarnaast zal de beoogde nieuwbouw duurzaam en levensloopbestendig worden uitgevoerd. Dit sluit aan bij het toekomstbestendig maken van de Limburgse woningmarkt. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het POL2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

Afweging

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

3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

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

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' De vaststelling van deze omgevingsvisie is beoogd in het eerste kwartaal van 2021. Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Hoofdopgaven

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

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

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

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

Het thema dat in het kader van onderhavig geval hoofdzakelijk van toepassing is betreft het aspect 'Wonen en leefomgeving.'

Wonen en leefomgeving

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

Wonen

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

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Leefomgeving

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

Afweging

De provinciale Omgevingsvisie is het richtinggevende kader op hoofdlijnen omtrent wonen. Omdat de woonbehoeften snel veranderen, en omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven wat betreft wonen en leefomgeving, zijn er meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's en instrumenten (zie hiertoe de uiteenzetting in paragraaf 3.3.1, 3.4.1 en 3.4.2).

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een zorgwonenbouw voor dertien huishoudens op gronden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit komt overeen met het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Uit de Ladderonderbouwing volgt dat dit initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Er worden kwalitatief hoogwaardige appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad, waardoor wordt bijgedragen aan de kwalitatieve transformatie van de woningvoorraad (behoefte aan levensloopbestendige woningen en appartementen met een lift). De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in de 'Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie.'

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In de Regionale woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Deze regionale woonvisie is door de gemeente Peel en Maas vastgesteld in de raadsvergadering van 22 september 2020.

De woonvisie geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Het is de tweede visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. In deze visie heeft een terugblik plaatsgevonden naar de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg'. Hierbij is gekeken wat met de vorige structuurvisie is behaald en waar op voortgeborduurd kan worden in de nieuwe woonvisie. 'Het wonen' is steeds meer verweven met andere beleidsvelden in het economische en het sociaal domein. In deze nieuwe woonvisie zullen de regiogemeenten de samenwerking en afstemming blijven voortzetten. Dit wordt gedaan met alle partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen et cetera) en met lef en ambitie om de juiste dingen te doen voor Noord-Limburg

Ook met de nieuwe woonvisie wil de regio Noord-Limburg samenwerken vanuit vertrouwen in elkaar. Dit keer niet in de vorm van een structuurvisie, maar een regionale visie op hoofdlijnen. In de nieuwe woonvisie hebben de regiogemeenten een analyse uitgevoerd waarbij de trends en ontwikkeling in kaart zijn gebracht. Vanuit de analyse is een aantal opgaven dat kan worden samengevat in:

1. Mismatch woningvoorraad en toekomstige bevolkingssamenstelling;
2. Liefde voor de bestaande voorraad;
3. Wat te doen na de huishoudenspiek?;
4. Huisvesting voor specifieke doelgroepen;
5. Thuis in je huis, straat, buurt en wijk;
6. Sociale huursector en toewijzingsbeleid corporaties;
7. Middenhuur;
8. Leefbaarheid in kleinere kernen.

De acht opgaven geven in grote lijn sturing aan de planvoorraad voor woningen in gemeenten in de regio Noord-Limburg door overeenstemming te brengen tussen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Voor de kwalitatieve richtlijn gelden de volgende uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Kwantitatief is nog steeds sprake van een reductieopgave, maar de kwantitatieve opgave wordt ten dienste van de kwalitatieve opgave gesteld. Uitgangspunt is dat het aantal plannen voor nieuwbouw in een gezonde verhouding moet staan tot de kwantitatieve behoefte. Daarnaast is het van belang dat samen wordt gewerkt aan een breed palet van woonmilieus dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van de regio. Gezamenlijk zijn binnen de regio Noord-Limburg een aantal kansrijke en risicovolle segmenten gesignaleerd.

Afweging

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een zorgwonengebouw voor maximaal 13 huishoudens en gemeenschappelijke voorzieningen op de begane grond (woongemeenschap) binnen de kern van Kessel in de nabijheid van diverse voorzieningen. Het betreft een zorgwonengebouw voor met name ouderen of doelgroepen met een beperkte zorgvraag in de leeftijd vanaf 55 jaar. De kracht van het concept is dat er ook iets minder 'oude' bewoners deel uitmaken van het concept om de visie 'zorgen voor elkaar' ook waar te kunnen maken. Deze bewoners laten huizen achter die weer geschikt zijn voor jongere doelgroepen waarmee de doorstroming wordt bevorderd. Daarnaast wordt het zorgwonengebouw duurzaam en levensloopbestendig opgeleverd. Gezien de situering en aard van het planvoornemen en de vraag naar woningen binnen dorpen sluit de beoogde ontwikkeling aan op regionale uitgangspunten op basis van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

3.4 Gemeentelijk beleid

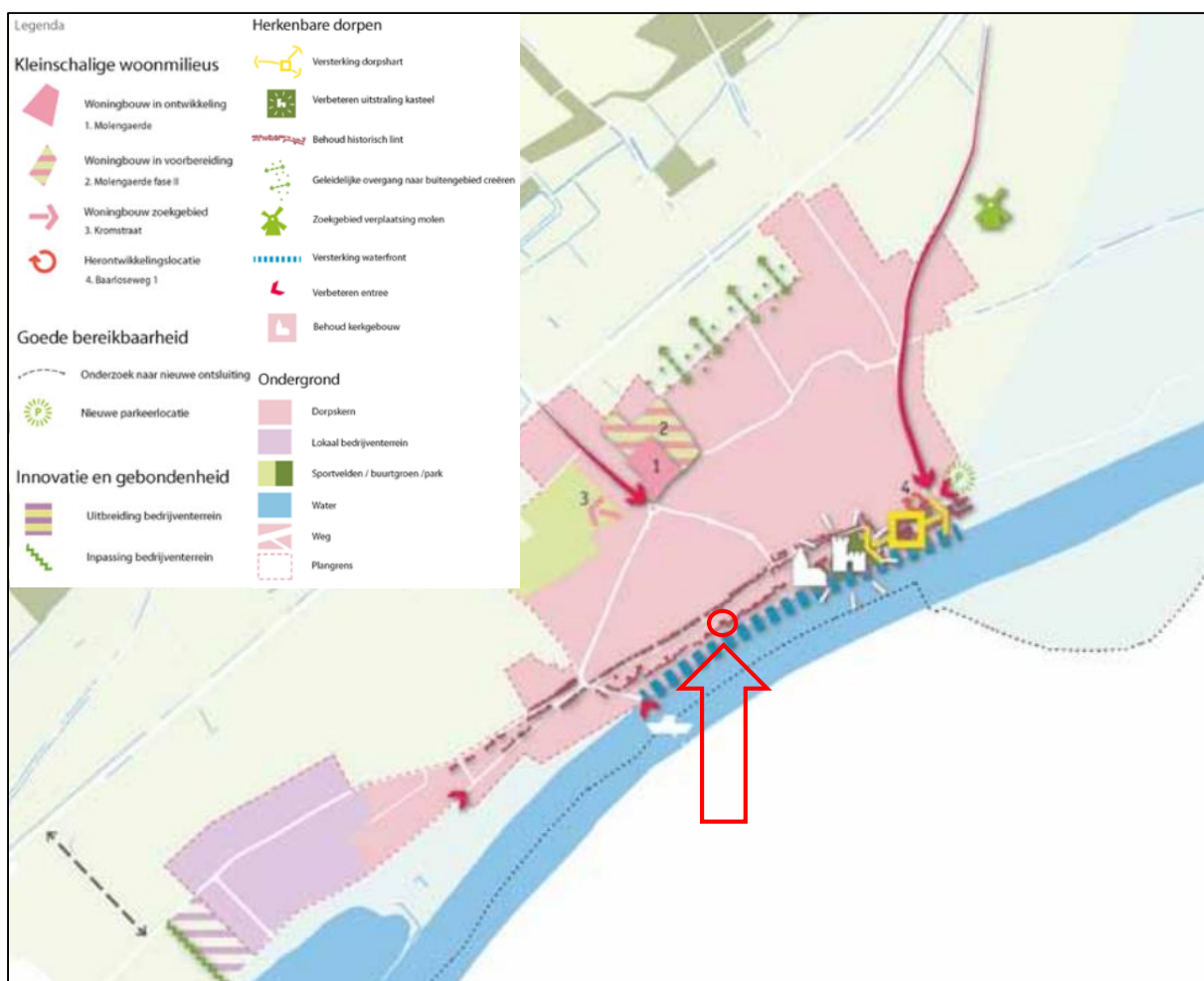
3.4.1 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas (2015)

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

1. Kleinschalige en diverse woonmilieus;

2. Herkenbare dorpen met 'eigen' voorzieningen;
3. Goede bereikbaarheid;
4. Innovatie en gebondenheid.

Kessel is in de structuurvisie aangemerkt als een 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.



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

Afweging

Uit de Structuurvisie volgt dat er in Kessel nog een kleine hoeveelheid extra woningen mag worden gebouwd. Daarnaast worden de onderhavige woningen duurzaam en levensloopbestendig uitgevoerd waarmee invulling wordt gegeven aan geschikte woningen voor ouderen.

3.4.2 Vitaal wonen, uitwerking kaderstelling thema wonen (2019)

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

1. *Wonen duurzaam in balans*

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

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

2. *Zorgen voor elkaar*

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

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

3. *Wonen op de juiste plek*

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

- Wonen vindt in principe plaats in de kernen.

- Er wordt gestuurd op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging en er wordt tegelijkertijd zorg gedragen voor hetgeen achterblijft.

Afweging

Het beoogde zorgwonengebouw speelt in op de vraag naar levensloopbestendige woningen met als doel om te zorgen voor elkaar. Er is daarnaast sprake van hergebruik en inbreiding.

Een van de afspraken uit deze kaderstelling is dat nieuwbouw in principe plaatsvindt op herstructureeringslocaties. Daar is in het onderhavige geval geen sprake van.

Deze locatie is daarom niet passend voor het toevoegen van planologisch zelfstandige woningbouw-titels in de vorm van zelfstandige wooneenheden. Om die reden is dit aangegeven aan initiatiefnemer, en dit is ook als randvoorwaarde gesteld, dat géén medewerking wordt verleend aan het planologisch mogelijk maken van maximaal 13 zelfstandige woningen waarbij de onderlinge verbondenheid van de woongroep op een willekeurig moment verbroken kan worden.

Achterliggende gedachte is dat dit niet de juiste locatie is voor een 'regulier appartementencomplex'. Het toevoegen van dit soort zelfstandig functionerende reguliere woningen (oftewel; normale woningen) is in principe voorzien op herstructureringsplekken. Daarmee wordt de leefbaarheid van het dorp op peil gehouden waarbij deze functie tevens als kostendragend kan gelden voor upgraden van dat soort locaties.

Er is wel ruimte voor medewerking aan een wooncomplex waarbij sprake is van één woning of één woongebouw waar een groep mensen in samenhang met elkaar woont. De reden hiervoor is dat in dit geval geen sprake is van een traditionele vorm van wonen, maar van een woongroep, waarin mensen weliswaar een zelfstandig onderdeel van het complex bewonen, maar een onderlinge (niet-zelfstandige) verbondenheid geldt in relatie tot het wonen en zorgen voor elkaar.

Kortom, het wonen staat niet los van het zorgen voor elkaar en de deelnemers van de groep kunnen de woning niet aan een willekeurige derde verkopen die geen onderdeel van het 'zorgen voor elkaar' geheel vormt. Een dergelijke onderlinge verbondenheid is ook altijd het idee geweest van de stichting.

In dit bestemmingsplan wordt de onderlinge verbondenheid van de beoogde woongemeenschap juridisch en planologisch geborgd en wordt voorkomen dat sprake is van een regulier woonappartementencomplex.

3.4.3 Kaderstelling; thema's ruimte en economie (2017)

Naast het thema wonen zijn ook vanuit de thema's ruimte en economie de uitgangspunten 'wonen duurzaam in balans' en 'zorgen voor elkaar' beschreven:

1. Wonen duurzaam in balans

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

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

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

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

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

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

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

2. Zorgen voor elkaar

De gemeente faciliteert de beweging om te zorgen voor elkaar. Dit doet het onder andere door middel van de onderstaande uitvoeringsafspraken:

- **Voldoende diversiteit aan voorzieningen passend bij de beweging in de kernen.**

Voldoende diversiteit aan voorzieningen draagt bij aan de instandhouding van vitale gemeenschappen. De gemeente draagt daarin bij aan het samen leven in de kernen door sociale verbanden in fysieke leefomgeving te bevorderen evenals het bouwen van de eigen leefomgeving. Collectief gebruik van voorzieningen in de woonomgeving worden gestimuleerd.

- **Extra oog voor doelgroepen met bijzondere aandacht.**

Hiertoe behoren onder andere ouderen en zorgbehoevenden. Er dient voor deze doelgroepen voldoende kwantitatief als kwalitatief woonruimte beschikbaar te zijn. De gemeente richt het beleid zo in dat deze doelgroepen zo lang mogelijk deel blijven van het samenleven in gemeenschappen.

- **Kaderstelling; thema's sociaal domein en vitale gemeenschappen (2017)**

In het kader van zorg en ondersteuning heeft de gemeente onder andere 'Vitale gemeenschappen' als doel gesteld. Hierin ondersteunt de gemeente burgers en gemeenschappen die zelf regie voeren op het zorgen voor elkaar.

Afweging

Het onderhavige initiatief voldoet aan de kernwoorden 'dorps', 'levensloopbestendig' en 'duurzaam'.

De veranderende samenleving vraagt dat anders moet worden nagedacht hoe we maatschappelijke uitdagingen aanpakken. We worden steeds ouder en blijven langer thuis wonen. Daarnaast zien we een snel groeiend tekort aan zorgpersoneel. Met het ingediende plan laten de initiatiefnemers zien dat ze anticiperen op deze situatie en zelf de regie pakken op het zorgen voor en omzien naar elkaar. Het gaat dan niet zozeer om de 24-uurs zorgvraag, maar om het samen leven en zorgen voor elkaar, zodat ouderen en zorgbehoevenden zo lang als mogelijk in het eigen dorp kunnen blijven wonen en onderdeel uit blijven maken van de eigen leefomgeving. Dit initiatief is het voorbeeld van regie voeren op het zorgen voor elkaar.

Nieuwbouw van woningen / toevoeging van woningbouwtitels vindt in principe plaats op herstructureeringslocaties. Het betreft in dit geval echter geen traditionele woningen. Het gaat in dit geval namelijk om een woongroep in een complex waarbij het samen wonen, leven en zorgen voor elkaar centraal staat en ook onlosmakelijk met het wonen daar verbonden is.

Het onderhavige initiatief is innovatief en vernieuwend en speelt in op de toenemende zorgvraag in de samenleving. Voor innovatieve plannen in het algemeen, waarbij het gezamenlijke zorgaspect een duidelijke plek heeft, is ook ruimte op niet-herstructureeringslocaties, zoals de onderhavige locatie.

Uit de ladderonderbouwing, die nader wordt beschreven in paragraaf 3.1.4, volgt daarnaast dat er ook kwantitatief ruimte is voor woningbouw in Kessel.

3.4.4 Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

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

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

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

Onderhavig verzoek heeft betrekking op een locatie waar thans een verouderd herenhuis is gelegen. Het onderhavige initiatief voorziet in een zorgwonengebouw dat middels nieuwbouw duurzaam en levensloopbestendig kan worden gemaakt. De bebouwing wordt ingepast in de ter plaatse aanwezige ruimtelijke structuur.

2. Juiste type:

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

3. Juiste kwaliteit: dorps, duurzaam, levensloopbestendig

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

4. Anderszins sprake van goede ruimtelijke ordening.

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

3.4.5 Nota ruimtelijke kwaliteit (Welstandsnota) Peel en Maas

Het fuseren van de gemeente en het inwerkingtreden van de Wabo en het daarbij behorende vergunningvrij bouwen is mede aanleiding geweest voor de gemeente om nieuw welstandsbeleid op te stellen. Hiertoe is op 31 mei 2011 de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld.

Basisprincipe: welstandsvrij

De gemeente stelt alleen eisen aan de uiterlijke kwaliteit van bouwwerken als dit ook echt nodig is. Hiermee wordt getracht de 'belasting' of eisen aan de klant zo gering mogelijk te houden waarbij wel het algemeen belang wordt gerespecteerd. Daarom wordt er uitgegaan van een basis van welstandsvrijheid.

Bescherming: alleen in uitzonderingsgebieden

De gemeente Peel en Maas staat voor zelfsturing en diversiteit. In bepaalde gebieden blijft sturing echter toch nodig. Sommige gebieden zijn beeldbepalend voor een gemeenschap. De gemeente wil voorkomen dat dit beeld wordt aangetast, dit is in het belang van de gehele gemeenschap.

Daarnaast zijn er (nieuwbouw)plannen waarin een bepaalde sfeer, thema of kwaliteit wordt nagestreefd. Ook hierin is het niet gewenst om gehele vrijheid te geven. Om de directe omgeving te beschermen is het gewenst om sturing te geven aan bouwplannen die (grote) invloed hebben op de kwaliteit van de omgeving. Middels een beeldkwaliteitsplan kan worden gestuurd op een gewenste uitstraling.

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

Toetsing

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

Bebouwing en omgeving.

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

Bebouwing op zich

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

Materiaal, detaillering en kleur

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

Afweging

Bij het ontwerp-bouwplan is rekening gehouden met de algemene toetsingscriteria. Het bouwplan is positief ontvangen door de dorpsbouwmeester. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 aan deze toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd en daarnaast juridisch verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

3.5 Afweging beleidskader

Uit de voorgaande alinea's blijkt dat de beoogde woningbouwontwikkeling past binnen de diverse relevante beleidskaders. In het volgende hoofdstuk worden de bouwplannen getoetst aan de overige (milieutechnische) randvoorwaarden.

4. UITVOERINGSASPECTEN

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Binnen dit hoofdstuk wordt gekeken naar de aspecten geluid, archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen, wat gevoelige functies zijn, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied is reeds sprake van een woning en dus een gevoelige functie. Daarnaast is het plangebied reeds bestemd als wonen. In het kader van de toekomstige aanvraag om een omgevingsvergunning is een bodemonderzoek benodigd. Volledigheidshalve is dit onderzoek al ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan uitgevoerd.⁴ Het onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting.

Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

⁴ Econsultancy, Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem Veersepad 13 te Kessel, Rapportnummer 15981.001, d.d. 23 juni 2021

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.2 Geluidhinder

Algemeen

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten 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. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Een nieuwe woning is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï en industrielawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengen voor de toekomstige bewoners van de woning.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling is gelegen aan het Veersepad. Deze straat betreft een 30km/u weg. Binnen een afstand van 200 meter zijn bovendien geen wegen gelegen met een hogere maximumsnelheid. Daarnaast is onderhavig planvoornemen niet gelegen in de nabijheid van spoorwegen of een industrieterrein. Derhalve is het niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek 'wegverkeerslawaaï' of 'industrielawaai' uit te voeren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de gevel vanwege verkeerslawaaï.⁵ Daarbij is tevens gekeken naar geluid vanaf het water en de impact van een zorgwonencomplex op de omliggende woonomgeving.

De onderzoeksresultaten worden hierna kort samengevat en de onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage 4 van deze toelichting.

De locatie is momenteel bebouwd met een villa, welke gesloopt wordt. Ter plaatse wordt een zorgwooncomplex gerealiseerd. In de nabijheid van het plan zijn geen relevante gezoneerde wegen gelegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Dorpstraat en het Veersepad) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidsgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ook inzichtelijk gemaakt:

- scheepvaartlawaaï;

⁵ Econsultancy, Akoestisch onderzoek Veersepad 13 te Kessel, Rapportnummer 15981.002, d.d. 8 juli 2021

- het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidniveau als gevolg van voertuigbewegingen op het eigen parkeerterrein.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van het gebouw. Ter plaatse van de maatgevende gevelzijdes van het gebouw zijn toetspunten ten behoeve van maximaal vier bouwlagen gemodelleerd.

De geluidsbelasting op het gebouw bedraagt ten hoogste 40 dB als gevolg van het wegverkeer. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelastingen op de gevels ten hoogste 53 dB bedraagt tot een hoogte van 13,5 meter als gevolg van de scheepvaart. Aangezien de berekende geluidsbelasting lager is dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB voor railverkeer gelden er geen belemmeringen als gevolg van scheepvaartlawaaï.

Conclusie

Vanuit het aspect 'geluidhinder' bestaan er geen belemmeringen voor de onderhavige ontwikkeling.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in het beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid;

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

Het Besluit NIBM

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

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

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

Regeling NIBM

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

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

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van een zorgwonencomplex voor maximaal 13 huishoudens, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergronden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving bedraagt de concentratie PM₁₀ ter plaatse tussen de 16 en 18 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} tussen 10 en 12 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen 14 en 16 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en is de jaar gemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse dus goed te noemen.

Conclusie

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

4.1.4 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.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke

stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. Het Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een woning is conform het Bevi een kwetsbaar object. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

De planlocatie is gelegen aan de Maas, waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Derhalve is voor de onderhavige ontwikkeling een 'quickscan externe veiligheid'⁶ uitgevoerd. De resultaten van

⁶ M-tech, Externe veiligheid ontwikkeling Veerseepad 13 Kessel, Rapportnummer Vee.Kes.21.EV-01v2, d.d. 18 juni 2021

het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 5.

De ontwikkeling bestaat uit een zorgwonengebouw voor 13 huishoudens. Daarmee is sprake van een kwetsbaar object volgens artikel 1 van het Bevi.

Met behulp van de landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid is de omgeving van de ontwikkeling onderzocht naar risicovolle activiteiten. Hieruit blijkt dat de planlocatie in het invloedsgebied ligt van de Maascorridor. De Maas is een transportroute van gevaarlijke stoffen en maakt daardoor deel uit van het Basisnet (water).

Om dit groepsrisico goed in beeld te krijgen is een RBMII-berekening uitgevoerd voor het huidige en het toekomstige plaatsgebonden risico en groepsrisico.⁷ (bijlage 6)

Uit de berekeningen blijkt dat de hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen over de Maas ter plaatse dermate laag is dat er voor wat betreft het plaatsgebonden risico geen 10-6 contour aanwezig is. De 10-8 risicocontour is wel aanwezig/berekend en is 117 meter.

Uit de berekening van het huidige groepsrisico volgt dat het groepsrisico ter plekke van de geplande ontwikkeling heel laag is. Het groepsrisico is 0.00138, dit is 0.14 oriëntatiewaarde. Na het toevoegen van de 30 personen voor het berekenen van toekomstig groepsrisico blijkt dat dit geringe aantal op deze plek geen zichtbaar verhoging van het groepsrisico weergeeft. Het groepsrisico blijft 0.00138, dus 0.14 oriëntatiewaarde.

Advies RUD Limburg Noord

De voornoemde onderzoeksrapportage en RBMII-berekening zijn nader beschouwd door de RUD Limburg Noord.⁸ Het advies is als bijlage 7 aan deze toelichting toegevoegd.

De RUD Noord Limburg kan grotendeels instemmen met de onderzoeksrapportage, maar adviseert enkele aanpassingen te doen. Deze aanpassingen zijn in het rapport van M-Tech d.d. 18 juni 2021 verwerkt. Met de RBMII-berekening kan volledig worden ingestemd.

De RUD Noord Limburg heeft daar nog het volgende aan toegevoegd.

Uit de uitgevoerde risicoberekeningen blijkt dat er geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6-contour) aanwezig is. Er wordt daardoor voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Door de ontwikkeling van het woon-zorg initiatief neemt de omvang van het groepsrisico niet zichtbaar toe. De toename van het groepsrisico door de ontwikkeling van het woon-zorg initiatief bedraagt minder dan 10%. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Het groepsrisico heeft een omvang die groter is dan 10% van de oriënterende waarde.

⁷ RBMII Veersepad 13, Versie 2.3.0 Build: 535, d.d. 29 april 2021

⁸ RUD Limburg Noord, Versie 20130613-PPCrv1.0, d.d. 28 mei 2021

Gelet op het bepaalde in lid 2 van artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In artikel 7 van het Bevt is vermeld dat bij de beperkte verantwoording van het groepsrisico in elk geval ingegaan dient te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van de ramp en op de zelfredzaamheid van de personen binnen de ontwikkeling.

In het kader van de verantwoording van het groepsrisico dient conform het bepaalde in artikel 9 van het Bevt het bestuur van de Veiligheidsregio Limburg Noord in de gelegenheid gesteld te worden om advies uit te brengen over de ontwikkeling van het woon-zorg initiatief aan het Veersepad 13 te Kessel.

Advies Veiligheidsregio Limburg Noord

Bij brief van 31 mei 2021 heeft de Veiligheidsregio Limburg Noord een advies afgegeven omtrent de externe veiligheidsaspecten met betrekking tot onderhavig bestemmingsplan.⁹ Het advies is opgenomen in bijlage 8. Hieronder wordt volstaan met een korte samenvatting.

Het groepsrisico neemt door de realisatie van het woongebouw niet zichtbaar toe. Het bestaande groepsrisico is 0,14 maal de oriëntatiewaarde en overschrijdt daarmee de 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Daarvoor dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico worden gedaan.

Het advies van de Veiligheidsregio richt zich op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloeds- en effectgebied.

De risicobron waar rekening mee moet worden gehouden is de Maascorridor die op circa 30 meter en een hoogteverschil van circa 8 meter van het plangebied is gelegen. Ter plaatse worden gevaarlijke stoffen vervoerd, namelijk brandbare gassen, zeer brandbare gassen en toxische gassen. De volgende scenario's zijn van belang:

1. Plasbrand: Door een ongeval met een binnenvaartschip geladen met een (zeer) brandbare vloeistof, komt de lading vrij en tot ontbranding. Hierdoor ontstaat een plasbrand over de Maas die door de stroming meegevoerd wordt.
2. Koude BLEVE: Door een ongeval met een binnenvaartschip geladen met LPG, komt het LPG vrij en direct tot ontbranding. Hierdoor ontstaat een vuurbal en een drukgolf.
3. Giftige wolk: Door een ongeval met een binnenvaartschip geladen met ammoniak, komt een giftige wolk vrij die door de wind wordt meegevoerd over het plangebied.

De effecten zijn hittestraling, een drukgolf of een giftige wolk.

Maatregelen op het gebied van zelfredzaamheid vergroten de mogelijkheden voor de in het effectgebied aanwezige personen om zichzelf op eigen kracht in veiligheid te brengen.

⁹ Veiligheidsregio Limburg-Noord, Adviesrapport bestemmingsplan Veersepad 13 te Kessel, kenmerk: 2021-005607, d.d. 31 mei 2021

Hiervoor adviseert de Veiligheidsregio de volgende maatregelen:

1. Giftige wolk: Zorg dat ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en wanneer in de woningen voor de ventilatie een installatie nodig is, plaats dan een noodknop/hoofdschakelaar waarmee de installatie uitgezet kan worden op een makkelijk te bereiken plaats, zodat er geen ventilatielucht van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop kan bijvoorbeeld in de meterkast geplaatst worden of in de buurt van de eventueel benodigde brandmeldcentrale.
2. Algemeen: Zorg dat de gebruikers van het plangebied op de hoogte zijn van de risico's uit de omgeving en de aanwezige voorzieningen in de woning, zodat ze daarnaar kunnen handelen bij een incident; Vluchten of schuilen, ramen en deuren sluiten en ventilatie afschakelen.

Conclusie

Met het nemen van de geadviseerde maatregelen, vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

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

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

Toetsing

In dit geval dient te worden uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Het beoogde zorgwonengebouw voor 13 huishoudens is geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De zelfstandige woonruimtes betreffen daarentegen wel milieugevoelige functies. Medewerking

aan het planvoornemen is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de zelfstandige woonruimte gegarandeerd is en de nieuwe woonfunctie bedrijven in de omgeving niet in hun activiteiten frustreert.

De dichtstbijzijnde gelegen milieubelastende activiteit betreft een slagerij (detailhandel in vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken) aan het Veersepad 3 te Kessel. Deze milieucategorie 1 activiteit ligt op ruim 100 meter ten noordoosten van het plangebied. Formeel geldt een richtafstand van 10 meter tot de milieugevoelige functie. Aan deze richtafstand wordt ruim voldaan.

Het planvoornemen ligt op meer dan voldoende afstand ten opzichte van milieubelastende activiteiten in de omgeving. Daarnaast zijn er in de huidige situatie reeds diverse woningen dicht bij milieubelastende activiteiten gelegen, waardoor deze als maatgevend beschouwd kunnen worden. In het te realiseren zorgwonencomplex zal derhalve sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het zorgwonencomplex belemmert bedrijven en inrichtingen in de omgeving niet.

In het kader van het aspect industrielawaai zijn berekeningen uitgevoerd ten aanzien van het parkeerterrein aan de voorzijde van het perceel. Dit volgt uit het in paragraaf 4.1.2 benoemde akoestisch onderzoek (bijlage 5 van deze toelichting).¹⁰ Hierna volgt een korte samenvatting.

De richtwaarden voor maximale geluidniveaus uit stap 2 worden alleen in de avondperiode overschreden. Het betreffen de maximale geluidniveaus als gevolg van dichtslaande portieren op het parkeerterrein.

Aan de richtwaarden uit stap 3 wordt wel voldaan. In stap 3 dient bij de beoordeling rekening te worden gehouden met de cumulatie van andere aanwezige geluidsbronnen. Van cumulatie is alleen sprake wanneer de grenswaarden van meerdere te onderscheiden geluidsbronnen worden overschreden. Omdat alleen de richtwaarde van het maximaal geluidniveau wordt overschreden, is cumulatie van verschillende bronnen niet aan de orde.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen vanwege dichtslaande portieren zijn niet realistisch en doelmatig in een rustige woonwijk. Middels een organisatorische maatregel zal het parkeren in de nachtperiode ondergronds plaatsvinden. Het woon- en leefklimaat in de bestaande woningen (binnen-niveau) wordt bij een geluidwering van de gevels van minimaal 20 dB voor goed onderhouden woningen gegarandeerd. Het voorgenomen plan wordt akoestisch inpasbaar geacht en een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

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

¹⁰ Econsultancy, Akoestisch onderzoek Veersepad 13 te Kessel, Rapportnummer 15981.002, d.d. 8 juli 2021

4.1.6 M.e.r.-plicht

Beoordeling directe m.e.r.-plicht

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

Ontwikkeling van een zorgwonengebouw

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Een m.e.r.-beoordeling is eveneens niet noodzakelijk

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

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

Conclusie

Met een perceelsoppervlakte van circa 2.635 m² en de realisatie van maximaal 13 woonruimtes, ligt de omvang van de ontwikkeling ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Eveneens is een m.e.r.-beoordeling ook niet noodzakelijk.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Algemeen

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

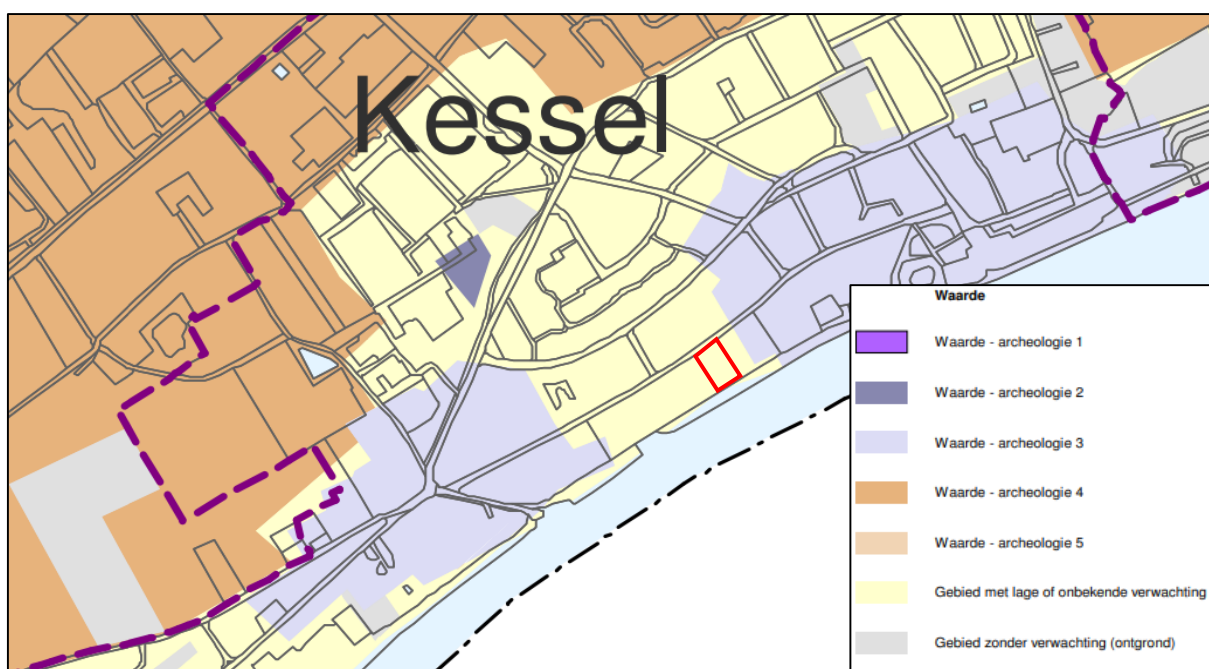
In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt: de archeologische waarden dienen zoveel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

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

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

Archeologische beleidskaart

Binnen het plangebied ligt op basis van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas de aanduiding “Gebied met lage of onbekende verwachting”. Deze categorie omvat gebieden met een lage verwachtingen. Daarbij geldt er geen planologisch regime voor desbetreffend gebied.



Uitsnede Archeologische beleidskaart met ligging locatie (rood omlijnd)

Toetsing

Gezien de ligging van het plangebied in een gebied met een lage archeologische verwachting kan geconcludeerd worden dat in het kader van de voorliggende ontwikkeling, geen archeologische waarden worden aangetast en dat archeologisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk is. Daarnaast is er in het vigerende bestemmingsplan, ter plaatse van het plangebied, geen archeologische waarde opgenomen.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2 Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn ter plaatse van het plangebied geen monumentale of andere cultuurhistorische waardevolle bouwwerken gelegen. Het huidige woonpand is ook niet aangemerkt als monument.

Het Veersepad is ter hoogte van het plangebied aangewezen als een 'andere weg ouder dan 1806'. Tevens wordt het plangebied aan de zuidzijde begrensd door de Maas. Tussen de Maas en het plangebied is een strook gelegen die wordt gekenmerkt als 'oude akkergrens steilrand'. Op het Veersepad en de strook aan de zuidzijde worden middels de voorliggende ontwikkeling geen invloed uitgeoefend. Vanuit de aanwezige cultuurhistorische waarden zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit initiatief.

Conclusie

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

4.3 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland in het plangebied geen leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een beschermingszone.

Conclusie

Leidingen en infrastructuur vormen geen belemmering voor het initiatief.

4.4 Ecologie

Natuurwetgeving

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Swalmdal', 'Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg' en 'Leudal' bevinden zich respectievelijk op 4,5 kilometer ten zuidwesten, 5,2 kilometer ten oosten en 6,8 kilometer ten zuidwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten, met name tijdens de aanlegfase maar ook door een toename aan verkeersbewegingen in de toekomstige situatie. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied tijdens de sloop- en/of de aanlegfase is niet uit te sluiten. Derhalve is er een vervolgonderzoek¹¹ in de vorm van een AERIUS-berekening uitgevoerd of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 9.

¹¹ BRO, P01929_AERIUS_notitie Veersepad 13, Kessel, d.d. 1 september 2021

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

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 186 meter ten zuiden van het plangebied aan de overzijde van de Maas. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden

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

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat momenteel uit een leegstaande woning met daaromheen aangelegde tuinen. Door BRO is een Quicksan Flora en Fauna¹² uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport in bijlage 10.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op de Maas te worden vermeden;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid en opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het voorkomen van lichtuitstraling op de Maas. De overige 2 onderdelen omvat een zorgplicht dat in acht moet worden genomen bij de realisatie van het planvoornemen.

¹² BRO, Quicksan Flora en Fauna Veersepad 13 te Kessel, projectnr. P01929, d.d. 9 november 2020.

Aanbevelingen

Het te slopen gebouw biedt in de huidige situatie geen vaste nest- en verblijfsmogelijkheden voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen, terwijl de ligging en omgeving van het plangebied zich hier wel voor lenen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of vleermuis-kasten en/of de dakranden/spouwmuren toegankelijk te maken, kan de nieuwbouw wel gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broed- en verblijfsgelegenheid kunnen relatief eenvoudige maatregelen een positief effect hebben op de lokale populatie van een soort.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/goudgroene zone) niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

Vanuit het aspect ecologie bestaan er kortom geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied is bereikbaar via het Veersepad. Het Veersepad is verder weer (via de Baarskampstraat) ontsloten op de Rijksweg (N273). Het Veersepad betreft een 30 km/uur-weg.

Als gevolg van de woningbouw zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. De verwachte verkeersgeneratie is berekend.¹³ Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 11 van deze toelichting. Hieronder wordt volstaan met een korte samenvatting.

Er is een vergelijk gemaakt tussen de huidige situatie en de nieuwe situatie.

Om de stijging van de totale verkeersgeneratie binnen het plangebied te bepalen, worden de toekomstige verkeersintensiteiten ten gevolge van de planontwikkeling relatief beoordeeld ten opzichte van de intensiteiten binnen de huidige situatie.

In het worstcasescenario wordt gerekend met de minimale theoretische verkeersgeneratie van de huidige situatie (8 mvt/etmaal) en de maximale theoretische verkeersgeneratie van de toekomstige situatie (102 mvt/etmaal). Concreet betekent dit dat de totale verkeersgeneratie in het worstcasescenario stijgt met circa $102 - 8 = 94$ mvt/etmaal.

De gemiddelde intensiteit van het Veersepad ligt tussen de 1.000 en 1.200 mvt/etmaal. Toename in de spits betreft dan ongeveer 9 motorvoertuigen extra op gemiddeld 100 tot 200 mvt/uur.

¹³ Grenspaal12, Memo verkeersberekening Herontwikkeling Veersepad 13 te Kessel, kenmerk: 20-1102-01, d.d. 2 december 2020

De toename van 94 mvt/etmaal kan volledig worden opgevangen binnen de bestaande wegenstructuur en zal verder ook niet tot knelpunten leiden bij de verkeersafwikkeling.

Parkeren

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeernota Peel en Maas van toepassing. Hierin zijn regels opgenomen voor parkeren. In dit bestemmingsplan is een dynamische verwijzing opgenomen naar de op 3 juli 2018 vastgestelde ‘Nota parkeernormen Peel en Maas 2018’.

In het parapluplan is geen specifieke parkeernorm opgenomen voor een woongemeenschap. Het te realiseren zorgwonengebouw is beoogd voor (jongere) ouderen. In de regel zal sprake zijn van 55+’ers. Derhalve is uitgegaan van een parkeernorm voor senioren.

Ingevolge de ‘Nota parkeernormen Peel en Maas 2018’ geldt voor een seniorenwoning, gelegen binnen de bebouwde kom, een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen. In dit geval dienen in totaal 19,5 (=20) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op eigen terrein.

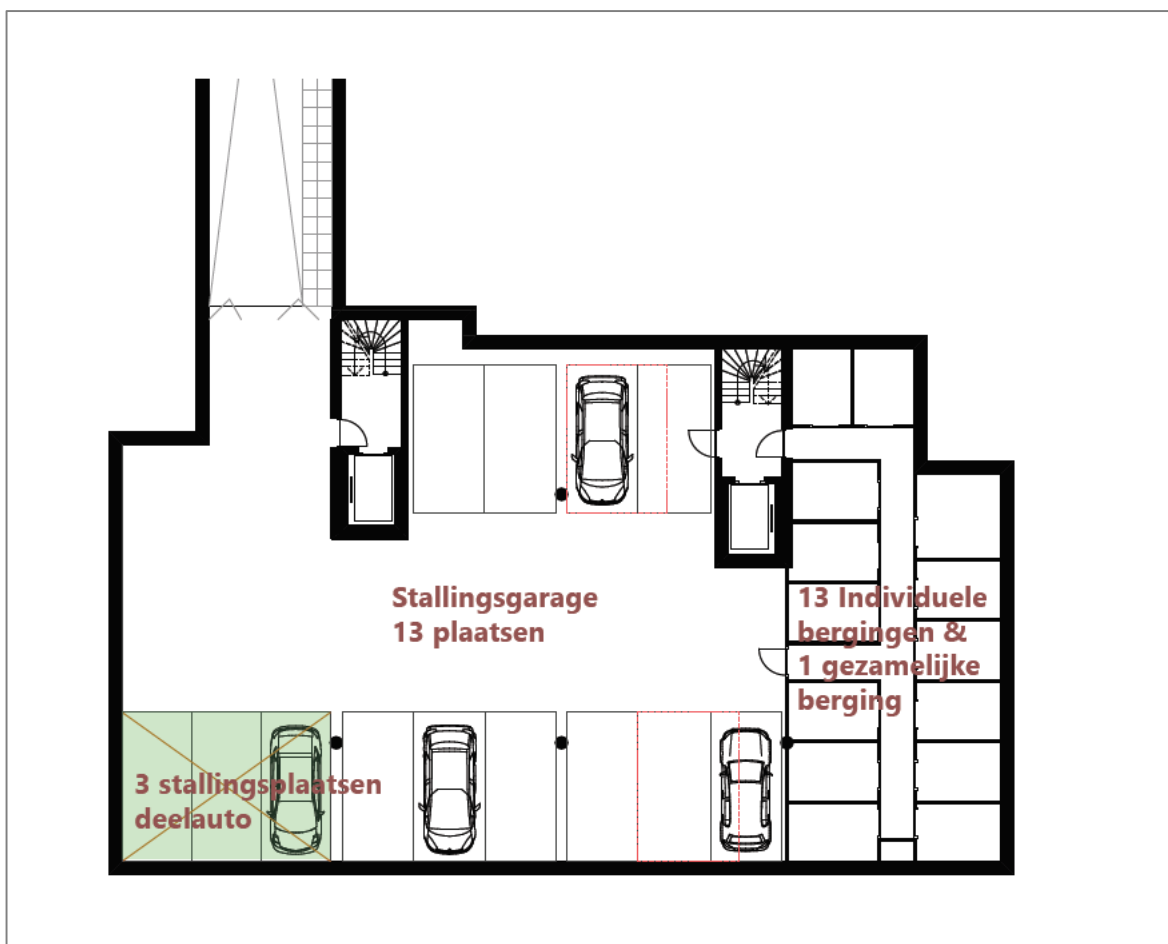
Indien de zelfstandige woonruimtes als appartementen voor alle leeftijdsgroepen moeten worden beschouwd geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen. In dit geval dienen in totaal 24 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op eigen terrein.

Buiten worden op eigen terrein 10 parkeerplaatsen gerealiseerd.

In de kelder worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn niet gelabeld aan een appartement maar voor allen toegankelijk. Zes stellen hebben aangegeven gebruik te willen maken van in totaal maximaal 3 deeltijdauto’s (parkeerplaatsen 1,2,3). Hierdoor blijven minimaal 3 parkeerplaatsen onbezet. Voorstel is om parkeerplaats 13, naast het rechter trappenhuis, vrij te laten en de parkeerplaats ernaast als invalideparkeerplaats te gebruiken, alsmede parkeerplaats 9 vrij te laten en parkeerplaats 8 als invalideparkeerplaats te gebruiken.

Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde parkeernorm voor senioren en is maximaal parkeerplaats in vergelijking met de parkeernorm voor ‘reguliere’ appartementen. Ervan uitgaande dat het aantal personen jonger dan 55 jaar beperkt zal zijn, worden middels dit plan voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Op de navolgende situatie zijn de parkeerplekken in de kelder weergegeven. Voor de parkeerplekken buiten wordt verwezen naar het ontwerpvoorstel in paragraaf 2.3 van deze toelichting. Beide situaties zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.



Situering parkeerplaatsen kelder (Beeldkwaliteitsplan)

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het initiatief.

4.6 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Met dit Nationaal Waterplan zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van

een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

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

De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een water robuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

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

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater en waterkwaliteit

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

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast wordt in de toekomstige situatie ook niet voorzien in nieuw oppervlaktewater binnen het plangebied. Echter is het plangebied wel in de nabijheid van de Maas gelegen. Onderhavige ontwikkeling zorgt niet voor negatieve gevolgen voor de Maas. Uit zowel de POL2014- kaarten als de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijken geen belemmeringen voor het plangebied.

Stroomvoerend rivierbed

Het zuidoostelijke deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed'. Dit gedeelte is, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor riviergebonden activiteiten en voor het waarborgen van een veilige afvoer van en berging van rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden.

Binnen deze zone wordt geen bebouwing opgericht en ook qua gebruik wordt de dubbelbestemming gerespecteerd.

Afvalwater

Binnen het plangebied zal voorzien worden in een gescheiden rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van afval- en hemelwater.

Het (huishoudelijk) afvalwater wordt aangesloten op de riolering. Er zal een vuilwaterafvoer aangelegd worden en dit wordt onder vrijval aangesloten op het gemeentelijk riool. Er zal naar verwachting een afvoer nodig zijn van 160 mm. Op het terrein kan een inspectieput worden opgenomen.

De hoeveelheden afvalwater zijn nog niet bekend. In de gemeenschappelijke ruimte is sprake van een gemeenschappelijke keuken, maar er wordt geen voorziening voor vetafscheiding (zoals een vetvangput) gerealiseerd. Voor wat betreft het aantal bewoners wordt uitgegaan van maximaal 26 gebruikers / bewoners. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt een rioleringsplan ingediend. In het rioleringsplan worden voldoende ontstoppingspunten opgenomen.

Ten behoeve van de aanvraag om een omgevingsvergunning zal een en ander nader worden uitgewerkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de beleidsuitgangspunten van de gemeente. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren en in stand houden van een controlevoorziening.

Hemelwater

Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Het hemelwater zal geïnfilteerd worden op eigen terrein middels infiltratiekratten en/of lava cq. wadi. Ook wordt bekeken of het water kan worden ingezet voor gebruik in toiletten en/of wasmachine.

Conform de richtlijnen van het Waterschap Limburg dienen toekomstige hemelwatervoorzieningen in Noord- en Midden-Limburg gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm per vierkante meter verhard oppervlak met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur.

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

Op basis van het voorlopig ontwerp dient rekening te worden gehouden met een dakoppervlak van 630 m² en een verhard terrein van circa 400 m².

Daarnaast worden voor het parkeerterrein en een eventuele jeu-de-boules-baan waterdoorlatende grasklinkers toegepast met een totale oppervlakte van circa 100 m².

In de huidige situatie (bestaande woning) is sprake van een dakoppervlak van 535 m² en tussen de 400 en 500 m² verharding. Vanuit het aspect water geredeneerd is de toename van het dakoppervlak beperkt en het aandeel verharding neemt zelfs iets af.

De verharding zal worden uitgevoerd in open structuur bestrating. De afvoer van het gebouw vindt mogelijk plaats middels infiltratiekragen eventueel in combinatie met een wadi. Rekening houdende met 50 mm/m² bergen en infiltreren is een voorziening nodig van 36 m³.

Hemelwaterinfiltratie van de gebouwen zal middels infiltratieputten geschieden, afvoer van hemelwater op zal middels een half open verharding in de ondergrond afgevoerd worden. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal dit nader uitgewerkt worden.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren en in stand houden van een hemelwatervoorziening.

Conclusie

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

4.7 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen.

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De BENG vervangt de sinds 1995 toegepaste energieprestatiecoëfficiënt (EPC).

De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

De 3 BENG-eisen dienen allemaal te voldoen aan de grenswaarde en de BENG-eisen zijn verschillend voor ieder bouwtype.

Naast de BENG zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat nieuwe woningen niet zullen worden aangesloten op het gasnet.

Toepassing

Het beoogde zorgwonengebouw wordt nul-op-de-meter gerealiseerd en uitgevoerd en er wordt rekening gehouden met de BENG-eisen. Zodoende wordt voldaan aan de wettelijk vastgelegde duurzaamheidsdoelstellingen.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1: 1000.

Opgenomen is een woonbestemming met daarin een bouwvlak waarbinnen het zorgwonengebouw kan worden gerealiseerd, alsmede verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen zijn toegestaan.

5.3 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), de gemeentelijke standaard en het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik'.

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

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

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten. Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

‘Wonen - Woongemeenschap’

De voor ‘Wonen – Woongemeenschap’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woongemeenschap voor 13 zelfstandige huishoudens met gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van het verlenen van sociale, sociaal-medische en/of medische verzorging, activering, begeleiding en/of dagbesteding, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel [3.3.2](#);

met daaraan ondergeschikt:

- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen;
- d. paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- e. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming kunnen hoofgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, mits het gebruik past binnen de bestemmingsomschrijving. Voor het bouwen zijn nadere regels gesteld, waaronder ook een voorwaardelijke verplichting om te voldoen aan de beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 van de regels en bijlage 2 van de toelichting), het verplicht realiseren van een gemeenschappelijke ruimte, een voorwaardelijke verplichting voor lichtuitstraling ten behoeve van vleermuizen en een voorwaardelijke verplichting voor waterberging en afvalwater.

‘Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed’

Het gedeelte dat aan de Maas is gelegen, behoort tot het stroomvoerend rivierbed. Op deze gronden mag niet gebouwd worden. Onder voorwaarden kan hier middels een omgevingsvergunning, en na toestemming van Rijkswaterstaat, van afgeweken worden. Hierbij geldt dat indien het niet-riviergebonden activiteiten betreft er sprake moet zijn van een groot openbaar belang betreft waarbij de activiteit niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels gesteld die gelden voor alle bestemmingen uit hoofdstuk 2. In dit geval zijn dit regels met betrekking tot ondergronds bouwen, bestaande afstanden en maten en infiltratie van hemelwater. Tevens is een regeling opgenomen ten aanzien van het aantal noodzakelijk aan te leggen parkeerplaatsen bij bouwen, uitbreiden of verbouwen van gebouwen.

Algemene gebruiksregels

In deze algemene gebruiksregels wordt gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijvingen uit de afzonderlijke bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen wat betreft de borging van de waterberging in onderhavig bestemmingsplan.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid gegeven om kleinschalige wijzigingen aan te brengen in de bestemmingen van onderhavig plan.

Overige regels

In deze regels zijn de parkeerregels opgenomen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

Slotregel

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan moeten worden aangehaald.

6. HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

7. HAALBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

De toepassing van de Grexwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m²;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Aangezien dit initiatief ziet op het bouwen van een zorgwoninggebouw met 13 zelfstandige woonruimtes is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waardoor een verplichting geldt tot kostenverhaal.

In het kader van het kostenverhaal zal tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst worden afgesloten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Wettelijk vooroverleg

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

In het kader van onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding. Vooroverleg met de Rijksoverheid is dan ook niet noodzakelijk. Gezien de ligging binnen het stedelijk gebied en het gestelde in de Interim Belangenstaat van de provincie Limburg zijn er met dit plan ook geen provinciale belangen gemoeid en is vooroverleg met de provincie dan ook niet noodzakelijk.

7.2.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in de Wro gedurende 6 weken ter inzage liggen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze op het plan in te dienen.

De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemming worden hier te zijner tijd beschreven.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

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

Crisis- en herstelwet (Chw)

Het betreft hier de bouw van meer dan 11 woningen en dit betekent dat de procedurele voordelen uit afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing zijn.

