

Gemeente Peel en Maas

“Wijzigingsplan Bovensteweg 4”

**Opdrachtgever:**

De heer J.J.M. Huysmans
Bovensteweg 4
5995 PV KESSEL

Status:

Vastgesteld 4 juli 2016
NL.IMRO.1894.WZ0009-VG01

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Plangebied	1
1.3. Doel	2
1.4. Geldend bestemmingsplan	2
HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	6
2.1. Ontstaansgeschiedenis	6
2.2. Bestaande situatie	6
2.3. Gebiedsprofiel	7
HOOFDSTUK 3. BELEIDSKADER	8
3.1. Inleiding	8
3.2. Europees beleid	8
3.3. Rijksbeleid	8
3.4. Provinciaal beleid	9
3.5. Regionaal beleid	10
3.6. Gemeentelijk beleid	11
HOOFDSTUK 4. PLANBESCHRIJVING	14
4.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	14
4.2. Ruimtelijke hoofdopzet	14
HOOFDSTUK 5. RANDVOORWAARDEN/RESULTATEN ONDERZOEKEN	15
5.1. Inleiding	15
5.2. Milieuaspecten	15
5.3. Kabels, leidingen en straalpaden	23
5.4. Natuur en landschap met flora- en faunatoets	23
5.5. Waterhuishouding	25
5.6. Archeologie en cultuurhistorie	25
5.7. Verkeer en parkeren	26
HOOFDSTUK 6. JURIDISCHE ASPECTEN	27
6.1. Inleiding	27
6.2. Toelichting bij regels	27
6.3. Toelichting bij verbeelding	27
HOOFDSTUK 7. UITVOERBAARHEID, INSPRAAK EN PROCEDURE	28
7.1. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	28
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
BIJLAGEN	30

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Algemeen

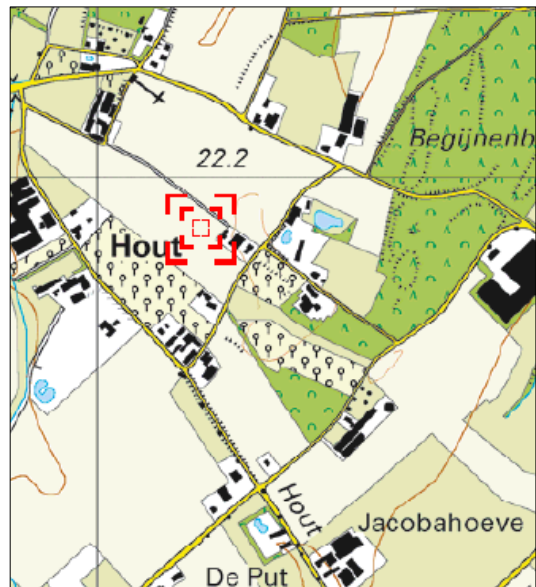
Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het planologisch wijzigen van het gebruik van “Agrarisch - Niet grondgebonden” naar “Wonen” van het perceel op het adres Bovensteweg 4 te Kessel in de gemeente Peel en Maas. De huidige eigenaar is geen agrariër meer en zal deze agrarische functie ook niet meer uitoefenen. Nu op het perceel de agrarische functie niet meer uitgeoefend wordt, is het handhaven van de agrarische bestemming niet langer doelmatig. Op verzoek van de initiatiefnemer wordt met onderhavig wijzigingsplan de bestemming gewijzigd in een woonbestemming.

Op basis van het bestemmingsplan is het wijzigen van de agrarische bestemming ten behoeve van wonen niet rechtstreeks toegestaan. Voor de gewenste ontwikkeling dient de planologische procedure van een wijzigingsplan ex artikel 3.6. Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen te worden, waarbij voldaan dient te worden aan de wijzigingsbevoegdheid onder artikel 56.5 in het moederplan (bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”). Aangezien gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid onder de Wro, dient het wijzigingsplan te voldoen aan de standaardregels SVBP 2008 en de digitaliseringseisen conform IMRO 2008.

Het voorliggende plan is beperkt van omvang. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas heeft zich per brief van d.d. 20 maart 2015 bereid verklaard medewerking te verlenen aan het wijzigingsplan.

1.2. Plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de Bovensteweg 4 in het buitengebied, ten noorden van de kern Kessel, tussen de Napoleonsbaan en de Maas op het perceel kadastraal bekend als gemeente Kessel, sectie F, nr. 86 (ged.) en heeft een oppervlakte van circa 7.745 m².



Figuur 1: Luchtfoto plangebied en omgevingskaart

Het achterste deel van het perceel is agrarisch, met een oppervlakte van circa 11.380 m². Van oorsprong heeft de gehele locatie een agrarische bestemming. De agrarische bedrijfsvoering (champignon-kwekerij) is in 2000 gestaakt. De woonfunctie was ook in de oude situatie reeds aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning behorend bij het agrarisch bedrijf.

1.3. Doel

Het plandoel is het wijzigen van de bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen naar een bestemming "Wonen" op het voorste deel van het perceel. Het achterste deel van het perceel behoudt de agrarische bestemming.

De vraagstelling voor de op te stellen ruimtelijke onderbouwing is als volgt:

- betrek in de ruimtelijke onderbouwing alle planologisch relevante aspecten van het plan, zodat voor de gemeentelijke besluitvorming inzicht bestaat in de relevante ruimtelijke en functionele aspecten.
- toets het project aan het vigerend en toekomstig gemeentelijk beleid en aan mogelijke belemmeringen.
- Leg het einddoel vast in een verbeelding, regels en toelichting.

Voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- overleg met de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemer;
- het toetsen van de verschillende relevante aspecten van het plan op de omgeving;
- het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing conform de gemeentelijke Handreiking Ruimtelijke Plannen, versie juli 2011.

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1. Inleiding.

Hoofdstuk 2. Beschrijving van de bestaande situatie.

Hoofdstuk 3. Beschrijving van de relevante beleidskaders.

Hoofdstuk 4. Planbeschrijving.

Hoofdstuk 5. Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken.

Hoofdstuk 6. Juridische aspecten

Hoofdstuk 7. Overleg en inspraak

Hoofdstuk 8. Procedure

De (onderzoeks)bijlagen zijn apart ingesloten.

1.4. Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie Bovensteweg 4 te Kessel geldt het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" met de bestemming "Agrarisch - Niet grondgebonden" volgens artikel 7 en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 4" volgens artikel 40 en "Leiding – Leidingstrook volgens artikel 35. Daarnaast is het perceel gelegen binnen de gebiedsaanduidingen "Ontwikkelingszone Bebouwingslinten, Oude Bouwlanden en Verwevingsgebied".

Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Peel en Maas vastgesteld op 5 februari 2013 en op onderdelen opnieuw vastgesteld op 5 november 2013.

De bestemming volgens het vigerende plan is te vinden onder artikel:

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Niet grondgebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijfsmatig gebruik in de vorm van een niet-grondgebonden bedrijf, al dan niet als nevenactiviteit:
 - 1. een grondgebonden bedrijfstak;**
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - viskwekerij';*
- c. wonen in een bedrijfswoning;*

met daaraan ondergeschikt:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting tijdelijke arbeidskrachten', tevens voor het exploiteren van een logiesgebouw voor structurele huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten welke werkzaam zijn binnen het eigen agrarische bedrijf, met een maximum aantal personen zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal tijdelijke arbeidskrachten';*
- e. een zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van aanduiding 'zorgboerderij';*
- f. mestverwerking van mest afkomstig van het eigen bedrijf;*
- g. caravanstalling;*
- h. uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.5.3;*
- i. verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.5.4;*
- j. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.5.2;*
- k. paardrijbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden;*
- l. tuinen, erven en terreinen;*
- m. groenvoorzieningen;*
- n. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;*
- o. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.*

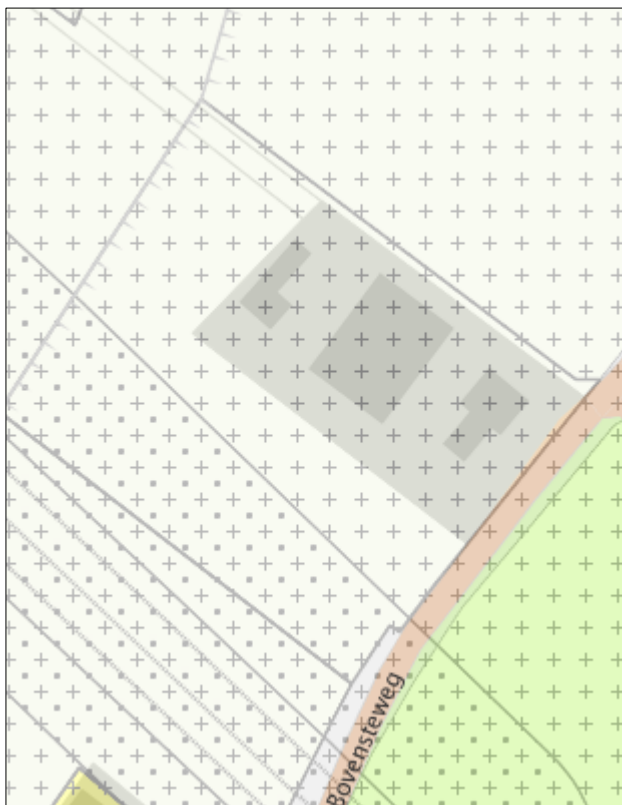
Het wijzigen van de bestemming naar “Wonen” is niet rechtstreeks toegestaan.

In artikel 56.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging van de bestemming “Agrarisch - Niet grondgebonden” naar “Wonen” onder de volgende voorwaarden:

- a. wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2';*
- b. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0';*
- c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;*
- d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is;*
- e. het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;*
- f. het aantal woningen mag niet toenemen;*
- g. in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;*
- h. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';*
- i. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven*

- en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het woon- en leefklimaat;
 2. de milieusituatie;
 3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 4. gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;
- k. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
- l. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 27.

Onderstaand is de verbeelding met de bestemming “Agrarisch – Niet grondgebonden” weergegeven voor de locatie Bovensteweg 4 te Kessel. De bestaande bebouwing is gesitueerd in een bouwvlak.



Figuur 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” en foto's omgeving

In het vigerend bestemmingsplan zijn verder de volgende dubbelbestemmingen van toepassing voor het plangebied:

- Dubbelbestemming artikel 40 “Waarde - Archeologie 4”: de aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:
 - a. de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde is een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" opgenomen ten behoeve van de instandhouding daarvan. Dit volgt uit het gemeentelijk archeologiebeleid, als opgenomen in de Structuurvisie buitengebied. Voor gebieden aangewezen met deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod, met uitzondering van het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m² en minder diep reikt dan 40 cm, voor bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken waarvoor reeds een vergunning is verleend. Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de bouwregels.

- Dubbelbestemming artikel 35 "Leiding - Leidingstrook": de aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een buisleidingenstrook.

Op of in de voor "Leiding - Leidingstrook" aangewezen gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van het beheer en onderhoud van de leidingen, en erf- en terreinafscheidingen. Ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - leidingstrook' is het niet toegestaan om te bouwen binnen een zone van 35 meter aan beide zijden van de hartlijn.

Voor het plangebied gelden tevens de volgende gebiedsaanduidingen:

- Ontwikkelingszone bebouwingslinten

54.12.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'ontwikkelingszone bebouwingslinten' zijn de gronden tevens bestemd als ontwikkelingszone voor bebouwingslinten.

- Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

54.15.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn de gronden tevens bestemd als verwevingsgebied.

- Gebiedsaanduiding wro - zone - wijzigingsgebied 1 ob

54.22.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 1 ob' zijn de gronden tevens bestemd voor instandhouding van oude verdichte/besloten bouwlanden.

HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Het agrarisch bedrijf Bovensteweg 4 te Kessel is gefaseerd gebouwd in 1964 (champignonkelder), 1971 (woonhuis) en 1974 (varkensstal). Tot 2000 is het agrarisch bedrijf in werking geweest.



Figuur 3: Luchtfoto omgeving met plangebied (bron: Google) en zicht op bebouwing vanaf Bosakkerweg

2.2. Bestaande situatie

Het plangebied is bebouwd met een woonhuis en enkele bedrijfsgebouwen. Het centraal op de locatie aanwezige bedrijfsgebouw (afmeting ca. 30x20 meter) is in de periode vanaf 1964 tot circa 2000 in gebruik geweest voor de champignonteelt. Momenteel zijn de ruimtes in het gebouw verhuurd aan derden als opslaglocatie (electrische materialen, hout/steen en witgoed). Ten noordwesten van de voormalige champignoncellen ligt de betonnen compostplaat, met daaraan grenzend een werktuigenloods (voormalige varkensstal).

Het onbebouwde deel van de locatie rondom de woning is in gebruik als tuin. Het onbebouwde deel rondom de bedrijfsgebouwen is deels voorzien van een beton- en klinkerverharding en deels voorzien van een grindlaag. Het onbebouwde deel van de onderzoekslocatie, gelegen ten noord- en zuidwesten van de werktuigenloods, is in gebruik als akkerland.

Het plangebied wordt aan de noord, west- en zuidzijde begrensd door agrarisch bouwland en aan de zuid-oostzijde door de Bovensteweg.



Figuur 4: Voormalige champignonkwekerij en varkensstal

2.3. Gebiedsprofiel

Begrenzing

Het plangebied is gelegen in het Limburgse Maasdal, tussen de kernen Baarlo en Kessel, in het buurtschap Hout. De bestaande bebouwing van de Bovensteweg 4 is gesitueerd in een bouwvlak.

Huidig grondgebruik in omgeving van het initiatief

De hoofdfunctie in de directe omgeving van het plangebied is primair agrarisch. De omgeving bestaat uit akkers, weilanden, de Maas en bebouwing in de vorm van agrarische bedrijven aan de Hout 6 en de Bosakkerweg 14. De solitaire woningen bevinden zich aan de Bovensteweg 2 (linkerzijde van plangebied), de Bovensteweg 5a/5) en de Bovensteweg 3 (overzijde plangebied).



Figuur 5: Omgeving plangebied en zicht op Bovensteweg

Het gebiedsprofiel dient als landelijk aangemerkt worden.

HOOFDSTUK 3. BELEIDSKADER

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende beleidskaders beschreven worden. Achtereenvolgens wordt het Europees en rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014), het regionaal en het gemeentelijk beleid van Peel en Maas behandeld.

3.2. Europees beleid

Voor het Europees beleid wordt ingegaan op de Vogel- en habitatrichtlijn.

Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

Het Natura 2000 netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ten opzichte van het voorliggende project is het "Swalmdal" op ca. 7 kilometer ten zuiden van het plangebied. Gelet op deze afstand wordt de realisatie van het plan niet belemmerd door het Europees beleid.

3.3. Rijksbeleid

Voor het wijzigingsplan is vanuit de nationale beleidskaders de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De definitieve Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto "Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig" heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd met een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro, over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het wijzigingsplan op de locatie wordt gerealiseerd binnen de vastgestelde kaders van een vigerend moederplan, het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas". Het wijzigen van het gebruik van "Agrarisch – Niet grondgebonden" naar "Wonen" is passend in de Structuurvisie en er is geen rijksbelang in het geding.

Het plangebied is geheel gesitueerd buiten het stroomvoerend of bergend regime van de Maas. De Beleidslijn Grote Rivieren vormt dan ook geen toetsingskader.

Bij de voorbereiding van het voorliggende plan is de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd.

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.4. Provinciaal beleid

Voor het provinciale beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL);
- Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

POL 2014

Voor de provinciale beleidskaders wordt ingegaan op het POL 2014, dat het POL 2006 vervangt. Op 12 december 2014 is het POL 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. Het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals verwoord in het Ontwerp POL 2014, is een integraal plan met een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting.

Het POL 2014 kent acht globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- stedelijk centrum
- stedelijk gebied
- landelijke kern en
- bedrijventerrein

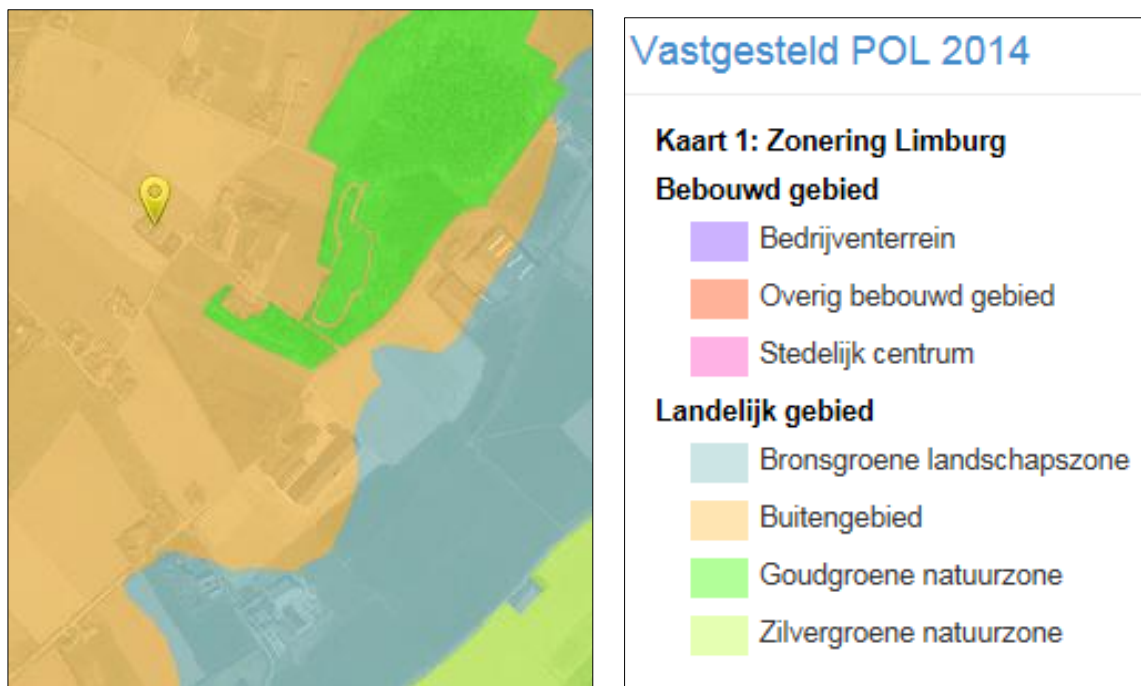
Binnen het landelijk gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- goudgroene natuurzone
- zilvergroene natuurzone
- brongroene landschapszone en
- buitengebied

Voor het aan de orde zijnde plangebied gelden conform het POL 2014 de zone buitengebied binnen het landelijk gebied. Deze zone omvat alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.

De functiewijziging van primair agrarisch naar wonen is passend binnen de doelstellingen van het buitengebied. De landschappelijke inpassing van het nieuwe plangebied is hierbij een voorwaarde. Er wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege. In het beschreven gebiedsprofiel is reeds gewezen op de aanwezige burgerwoningen in de directe omgeving van het plangebied.

Onderstaand is het kaartfragment van het vastgestelde POL 2014 weergegeven.



Figuur 6: Uitsnede POL-viewer 2014 met locatie Ondersteweg 8 Kessel binnen de zones.

Geconcludeerd moet worden dat er geen provinciaal belang bestaat bij het voorliggende wijzigingsplan.

Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

De oude POL-aanvulling “Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering”, met het daarbij behorende Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), gaf extra condities en voorwaarden aan, waaronder bepaalde ontwikkelingen mogelijk zijn. Het LKM is per 1 januari 2010 in werking getreden en bij ontwikkeling van functies die in beginsel niet thuishoren in het buitengebied, kan een tegenprestatie verlangd worden voor de mogelijke compensatie van de omgevingskwaliteit. Op basis van het oude POL was een aantal mogelijke ontwikkelingen buiten de contouren in modules uitgewerkt. De omzetting van de bedrijfswoning van het opgeheven agrarische bedrijf naar een bestemming “Wonen” valt in het LKM onder de module “nieuwe solitaire woningen”. Dit houdt in dat de ontwikkeling dient bij te dragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

De uitwerking van het LKM is aan de gemeenten gedelegeerd. Het LKM zal in de paragraaf van het gemeentelijk beleid nader worden uitgewerkt.

Geconcludeerd moet worden dat het initiatief niet belemmerd wordt door de beleidskaders van de provincie Limburg.

3.5. Regionaal beleid

De gemeente Peel en Maas ligt binnen de regio “Venlo”. Samen met de gemeenten Venlo en Beesel vormt Peel en Maas de woningmarktregio Venlo en omgeving. De gemeenteraad van Peel en Maas heeft op 25 januari 2011 de “Woonvisie Regio Venlo 2011-2015” vastgesteld. De betrokken gemeenten hebben in het kader van de Regionale Woonvisie afspraken gemaakt over het te voeren woningbouwbeleid. Als zodanig heeft het beperkte plan voor de realisering van de woning geen of nauwelijks gevolgen voor het gemeentelijk woningbouwbeleid, zoals vastgelegd in de Regionale Woonvisie.

3.6. Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. Structuurvisie Buitengebied gemeente Peel en Maas.
2. Kwaliteitskader gemeente Peel en Maas.

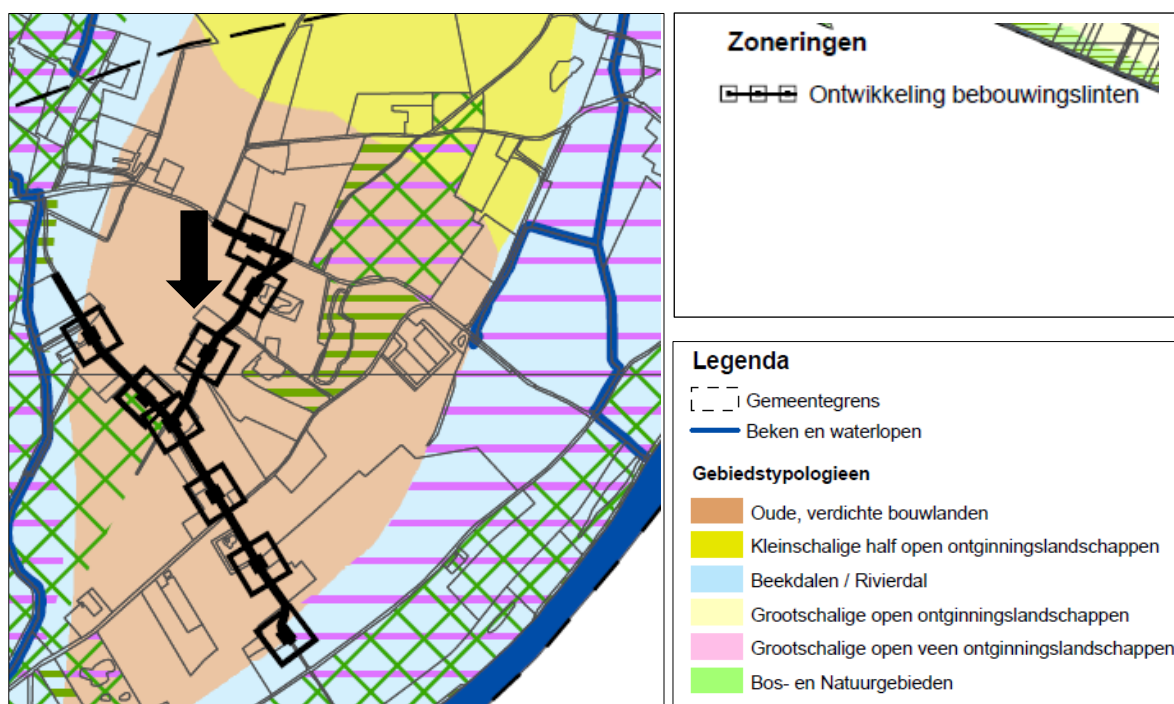
Ad. 1.

Dit in december 2011 door de gemeenteraad van Peel en Maas vastgestelde plan omvat een visie op het gehele buitengebied van de voormalige gemeenten Kessel, Helden, Maasbree en Meijel, om samen tot één beleid voor het buitengebied te komen. De Structuurvisie kent een grote mate van gedetailleerdheid en is tevens de basis voor het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied” in de gemeente Peel en Maas.

In de Structuurvisie Buitengebied wordt het beleid met betrekking tot het buitengebied van de gemeente Peel en Maas gebundeld. Een groot gedeelte van het beleid is al vastgesteld. Door middel van deze Structuurvisie Buitengebied worden zaken in een integrale context geplaatst. Dit beleid vormt de basis voor het bestemmingsplan “Buitengebied”, waarin het beleid juridisch wordt vastgelegd. De Structuurvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Algemene beleidsuitgangspunten voor het buitengebied.
- Het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas 2008.
- Aanvullingen op het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas 2008.
- Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw.
- Het kwaliteitskader (uitwerking LKM).
- Het archeologiebeleid.

De locatie Bovensteweg 4 te Kessel is volgens de Structuurvisie gesitueerd in de gebiedstypologie “Oude verdichte bouwlanden”, dit is één van de zes deelgebieden in het kader van een gebiedstypologie. De oude verdichte en besloten bouwlanden liggen voornamelijk rond de oudere kernen, waaronder de kern Kessel. De verkaveling in deze gebieden is onregelmatig en niet al te grootschalig. Dit geeft het gebied zijn openheid. Hiermee in contrast staat de verdichting langs de linten.



Figuur 7: Uitsnede kaart Structuurvisie Buitengebied december 2011 met locatie

De gronden behoren tot de vroegste ontginningen, waarbij stukken land geschikt gemaakt werden voor landbouw. In de nabijheid van deze oude bouwlanden werden kleine nederzettingen gesticht, deze nederzettingen zijn uitgegroeid tot de huidige kernen. Een deel van deze oorspronkelijke bouwlanden ligt dus ook onder de uitleggebieden van deze kernen.

Als ruimtelijk-landschappelijk doel voor dit gebiedstype wordt onder meer genoemd:

- versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief open akkers met verdichte randen (clusters en linten van bebouwing) en doorzichten;
- realisatie van een verdere landschappelijke verdichting door weg- en erfbeplantingen in de clusters en linten.

De ruimtelijk-functionele ontwikkeling laat een verdere vermenging van functies toe in het gebiedstype, waaronder wonen.

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan past binnen de algemene uitgangspunten van de structuurvisie.

Ad. 2. Kwaliteitskader gemeente Peel en Maas.

Het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas bevat het instrumentarium om ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met een gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Door het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas wordt het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgelegd in het gemeentelijke beleid. Het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas is onderdeel van de Structuurvisie Buitengebied.

In paragraaf 3.4 is het LKM beschreven. Doel van het LKM is om gemeenten en Provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in het gemeentelijke beleid, de structuurvisie, vast te leggen. De toepassing van het LKM komt daarmee, met uitzondering van (provinciale) inpassingplannen, in handen van de gemeenten.

Het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas is vastgesteld in de raadsvergadering van 20 december 2011 (gelijktijdig met de Structuurvisie Buitengebied). Vooruitlopend hierop heeft de raad op 28 juni 2011 de uitgangspunten voor het kwaliteitskader vastgesteld. Per gebiedstypologie is bepaald of en hoeveel aanvullende kwaliteit er gevraagd wordt. Ten aanzien van het aspect tegenprestatie kan het volgende gesteld worden. De Structuurvisie hanteert het principe van een kwaliteitsbijdrage bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen het basispakket met basiskwaliteiten (B), het pluspakket (B+) en een aanvullende kwaliteitsverbetering (AK).

Het wijzigingsplan is gericht op een uitbreiding binnen de bestaande bouwkaavel, waarvoor de Basiskwaliteit geldt. In de wijzigingsbevoegdheid 56.5 uit het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas is onder lid i de link gelegd naar de landschappelijke inpassing:

“dat de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting”.

Het landschappelijk inpassingsplan van Janssen Wuts Architecten d.d. 16 november 2015 Bovensteweg 4 Kessel heeft als basis voor de omvang van de inpassing een oppervlakte landschappelijke inpassing of ander groen-natuur dat overeenkomt met 10% van het bestemmingsvlak waar de functiewijziging naar wonen plaatsvindt.

Functiewijziging wonen 7745m2. Compensatie 10 %				=774.5 m2.
Aanplant hagen	beukenhaag	262.5m1 x 0.5		=131.3m2
	Wilde haag	164.2m1 x1.0		=164.2 m2
Aanplant bomen	Diverse	19st. x 2		=38 m2
Verarmd grasland	Weide	3349m2 / 10%		=334,9 m2
Weide gras	Boomgaard	1150m2 / 10%		<u>=115.0 m2</u>
				= 783.4 m2

Figuur 8: Oppervlaktes landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing voldoet hiermee aan de gestelde normering. Hiermee wordt voldaan aan het kwaliteitskader.



Figuur 9: Overzichtstekening landschappelijke inpassing Janssen Wuts Architecten d.d. 16-11-2015

HOOFDSTUK 4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het planvoornemen bestaat uit het planologisch wijzigen van een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Kessel sectie F nr. 84 aan de Bovensteweg 4 van “Agrarisch – Niet grondgebonden” naar “Wonen”. Het doel is het realiseren van een bestemming “Wonen” van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” op een perceelsgedeelte van circa 7.745 m², na het volgen van een wijzigingsprocedure artikel 3.6. Wro.

Aan de wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders worden in lid 56.5 een aantal voorwaarden gesteld. Ingevolge lid 56.5 dient in het wijzigingsplan o.a. te worden bepaald dat de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing, dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en er voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing.

4.2. Ruimtelijke hoofdropzet

Bij het plan is rekening gehouden met de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het moederplan met de volgende kenmerken:

- Het plangebied is tevens het bouwvlak.
- Er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht.
- De inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 1000 m³, met uitzondering van het bepaalde onder i., met dien verstande dat:
 1. indien de inhoud van de bestaande gebouwen tezamen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedraagt dan 1.000 m³ is uitbreiding van bestaande of de bouw van nieuwe gebouwen alleen toegestaan indien na realisering van die uitbreiding de totale inhoud van gebouwen binnen het bestemmingsvlak maximaal 1.000 m³ bedraagt en overtollige bebouwing derhalve wordt gesloopt.
- De maximale bouwhoogte van een woning bedraagt 9 meter.
- De maximale goothoogte van een woning bedraagt 6 meter.
- De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk maximaal 3,30 meter en 6 meter;
- De bouw- en gebruiksregels uit het moederplan van de bestemming ‘Wonen’ zijn na wijziging van toepassing.

HOOFDSTUK 5. RANDVOORWAARDEN/RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1. Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van de wijziging is het van belang na te gaan of de wijziging zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen vanuit de omgeving op het project en omgekeerd staan centraal, met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuaspecten (bodem, geluid, milieuzonering, geur, luchtkwaliteit en externe veiligheid);
- kabels, leidingen en straalpaden;
- natuur en landschap;
- waterhuishouding;
- archeologie en cultuurhistorie;
- verkeer en parkeren.

5.2. Milieuaspecten

Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Voor het plangebied zijn verschillende bodemonderzoeken beschikbaar en bekend bij de gemeente Peel en Maas. Dit betreft een nulsituatie-onderzoek van CBB Deventer d.d. 25 augustus 1998 (VBO 3001961) en een aanvullend bodemonderzoek van Econsultancy d.d. 11 juli 2000 (VBO 00061252). Op grond van deze beschikbare resultaten waren er destijds geen milieuhygiënische belemmeringen.

Vanwege de actualiteit van deze onderzoeken is voor het wijzigingsplan een hernieuwd vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd d.d. 19 mei 2015 door Aeres Milieu te Roermond onder rapportnummer AM15167 (**zie bijlage 1**). Uit het vooronderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- De onderzoekslocatie wordt als “onverdacht” beschouwd met verdachte deellocaties (voormalige champignonkwekerij, compostplaat en bezinkput).
- Deze deellocaties zijn verdacht op de aanwezigheid van orchanochloorbestrijdingsmiddelen (OCB) en pentachloorfenol.
- Geadviseerd wordt om ter plaatse van de verdachte deellocaties een beperkt verkennend bodemonderzoek uit te voeren conform de strategie VED-HE, waarbij rekening wordt gehouden met bovenstaande componenten.
- De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (niet verdacht).

Het vooronderzoek is voorgelegd aan de gemeente Peel en Maas. Geadviseerd wordt om ter plaatse van de verdachte deellocaties een beperkt verkennend bodemonderzoek uit te voeren conform de strategie VED-HE waarbij rekening wordt gehouden met bovenstaande componenten.

Het verkennend bodemonderzoek is bekend onder rapportnummer 5112057 (**zie bijlage 2**) van Econsultancy d.d. 14 januari 2016 Bovensteweg 4 te Kessel. Uit het verkennend bodemonderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd.
- Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek.
- Daar middels van onderhavig bodemonderzoek is aangetoond dat op het perceel in het verleden bedrijfsmatig organochloorbestrijdingsmiddelen en pentachloorfenol zijn toegepast, adviseert Econsultancy om, indien in de toekomst een grondtransactie zal plaatsvinden, een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uit te voeren ter plaatse van de voormalige champignonkwekerij en bezinkput.
- Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (op basis van de eisen van de gemeente Peel en Maas) dan ook géén belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van het perceel waar de onderzoekslocatie deel van uitmaakt.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering voor het wijzigingsplan.

Geluid

Wanneer in een ruimtelijk plan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in geluidzones van railtrajecten, wegen en/of industrieterreinen worden gerealiseerd, eist de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestische onderbouwing naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van de omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezoneerde industrieterreinen (industrielawaai).

De Wgh stelt dat de geluidbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden. Kan hier niet aan worden voldaan, dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Blijft de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures gevolgd te worden.

Door de K+ Adviesgroep is een akoestisch onderzoek ingesteld vanwege wegverkeerslawaaï d.d. 18 mei 2015 onder rapportnummer M15 164 (**zie bijlage 3**). Het onderzoek is noodzakelijk, omdat de woning gelegen is binnen de geluidzone van de Bovensteweg, Hout en Bosakkerweg. Het plangebied valt niet in de geluidzone van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein. Op de bovengenoemde wegen is de verkeersetmaalintensiteit betrekkelijk laag, omdat deze wegen uitsluitend bestemmingsverkeer verwerken.

Uit het onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. In het kader van de Wgh worden vanwege wegverkeerslawaaï geen restricties aan de functiewijziging opgelegd.

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan akoestisch niet belemmerd wordt vanuit de Wgh.

Milieuzonering/bedrijvigheid

Het wijzigingsplan voorziet in de realisering van een burgerwoning. De geprojecteerde woningen hebben zelf geen functies die volgens de "Editie 2009, Bedrijven en milieuzonering" van de VNG gezoneerd dienen te worden. De woningbouw heeft geen belastende milieu-effecten op functies in de omgeving.

Verder dient nagegaan te worden of in de omgeving van het plangebied bedrijven dan wel inrichtingen aanwezig zijn die het realiseren van de woningen kunnen belemmeren en andersom of de aanwezige bedrijven in de omgeving van de nieuw op te richten woningen niet belemmerd worden door het initiatief.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied reeds getoetst op de bestemming "Wonen". Hieruit is gebleken dat er zich geen ambachtelijke of industriële bedrijvigheid voordoet in de omgeving van het van het plangebied.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende agrarische bedrijven aanwezig:

- Rundveebedrijf Bruijnen, Bosakkerweg 16, 5995 PT Kessel

Dit betreft een milieucategorie 2 bedrijf, waarbij de minimale afstand volgens de VNG-publicatie 30 meter dient te zijn. De afstand tussen het bouwvlak van dit bedrijf en de woning Bovensteweg 4 bedraagt circa 250 meter. Aan de richtafstand wordt ruimtelijk voldaan.

- Varkenshouderij Maatschap Timmermans Bovensteweg 1, 5995 PV Kessel

Dit betreft een milieucategorie 2 bedrijf voor het fokken en houden van varkens, waarbij de minimale afstand volgens de VNG-publicatie 30 meter dient te zijn. De afstand tussen het bouwvlak van dit bedrijf en de woning Bovensteweg 4 bedraagt circa 135 meter. Aan de richtafstand wordt ruimtelijk voldaan.

Alle overige bedrijven in de omgeving van het plangebied liggen op een zodanige grote afstand, dat de situering ten opzichte van het plangebied geen belemmering vormt. Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Geur

Ten aanzien van het aspect geur kan het volgende gesteld worden. De geurwetgeving is o.a. vastgelegd in de "Wet geurhinder en veehouderij" (Wgv) uit 2007. In de wet wordt een "geurgevoelig object" als volgt omschreven: *"een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt"*. Alleen een "geurgevoelig object" wordt wettelijk tegen overmatige geurhinder beschermd.

De afstand tussen de Bovensteweg 1 (veehouderij met varkens) en plangebied is 135 meter. Op grond van de VNG-afstanden zou een afstand van 200 meter voor geur aangehouden moeten worden. Onderstaand zal gemotiveerd worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Het aspect geur valt uiteen in twee onderdelen: de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting is de geurhinder die het gevolg is van één veehouderij op omliggende geurgevoelige objecten. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat gaat het in eerste instantie om de achtergrondbelasting. Dit betreft de geurhinder als gevolg van alle veehouderijen binnen een bepaalde straal in de omgeving. Bij de achtergrondbelasting gaat het dus om de cumulatieve geurhinder.

Voorgrondbelasting

Met behulp van het programma V-stacks vergunning, versie 2010, is een berekening gemaakt van de geurbelasting van de meest dichtbij gelegen veehouderij(en) ter plaatse van de planlocatie. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse deze planlocatie geen overschrijdingen van de wettelijke normen aan de orde zijn.

Achtergrondbelasting

Om de achtergrondbelasting te kunnen beoordelen is voor de geplande locatie de totale geurhinder van alle omliggende veehouderijen in kaart gebracht. Vervolgens is de totale geurhinder beoordeeld. Kort gezegd gaat het hier om het woon- en leefklimaat voor de planlocatie. Om een oordeel te kunnen geven over de aanvaardbaarheid van de achtergrondbelasting is gebruik gemaakt van de door InfoMil uitgebrachte handreiking bij de Wgv. Aan de hand van deze handreiking is de wettelijke geregelde voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting ingedeeld in contourklassen en die voorzien van een milieukwaliteit. Op deze manier is een vergelijking mogelijk tussen de voor- en achtergrondbelasting. Dit levert de volgende tabel op:

<i>aantal gehinderden</i>	<i>voorgrondbelasting (ouE/m³)</i>	<i>achtergrondbelasting (ouE/m³) milieukwaliteit</i>	<i>beoordeling</i>
< 5%	< 1,5	< 3,1	zeer goed
5 - 10%	1,5 - 3,8	3,1 - 7,4	goed
10 - 15%	3,8 - 6,6	7,4 - 13,1	redelijk goed
15 - 20%	6,6 - 10,0	13,1 - 20,0	matig
20 - 25%	10,0 - 14,2	20,0 - 28,3	tamelijk slecht
25 - 30%	14,2 - 19,2	28,3 - 38,5	slecht
30 - 35%	19,2 - 25,3	38,5 - 50,7	zeer slecht
35 - 40%	25,3 - 32,8	> 50,7	extreem slecht

Tabel 1: voor- en achtergrondbelasting

Bij de voorgrondbelasting volstaat een toets aan de wettelijke normen uit de Wgv. Bij de maximale norm voor een bebouwde kom van 3 ouE/m³ is sprake van een goede milieukwaliteit, buiten de bebouwde kom komt de maximale norm van 14 ouE/m³ overeen met de milieukwaliteit tamelijk slecht. Vertaald naar de achtergrondbelasting is binnen de bebouwde kom een achtergrondniveau van maximaal 7,4 ouE/m³ en buiten de bebouwde kom een achtergrondniveau van 28,3 ouE/m³ aanvaardbaar.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of het plan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, de bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer. Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Het onderhavige wijzigingsplan voorziet in de realisering van maximaal één burgerwoning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' van de Wet milieubeheer. Woningbouwlocaties vallen onder de 3% norm indien via een ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen worden ontsloten. Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen en transportroutes, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De gebruikswijziging zelf is geen risicovolle activiteit.

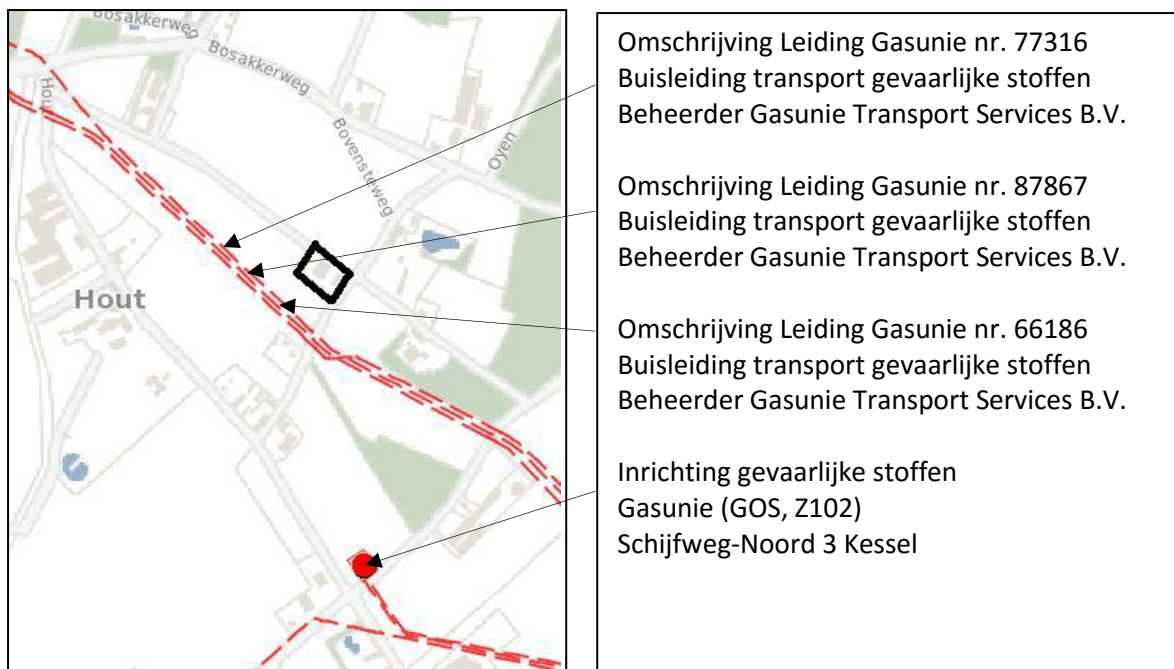
Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats onbeschermd aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶/jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Onderstaand is het plangebied weergegeven op de risicokaart van de Provincie Limburg.



Figuur 10: Kaartfragment risicokaart Limburg met plangebied

Uit de inventarisatie blijkt het volgende:

Risicovolle inrichtingen

Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen. Het gasdrukstation Schijfweg-Noord 3 ligt op een afstand van circa 380 meter. De plaatsgebonden risicocontour ligt op het station.

Transport over weg en spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel het invloedsgebied van transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor. De spoorlijn Roermond-Venlo ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer ten oosten van de locatie.

De A73 als transportroute ligt op een afstand van 2,2 kilometer oostelijk van de locatie. Op basis van vigerende wetgeving worden geen beperkingen opgelegd aan de planontwikkeling gelet op de afstanden.

Transport over water

De Maas als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water is gelegen op een afstand van circa 1 kilometer van het plangebied. De Maas behoort tot het landelijke Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per schip over deze waterweg is de norm dat de PR-10-6- contour langs de waterlijn van de rivier ligt, deze contour overlapt het plangebied niet.

In het landelijk beleidskader is de Maasroute aangeduid als een zogenaamde zwarte vaarroute. Voor een dergelijke vaarroute zijn er volgens het beleidskader alleen beperkingen voor bouwplannen als de aanwezigheidsdichtheid direct langs de route meer dan 1500 mensen per hectare bedraagt of als de aanwezigheidsdichtheid nabij een complexe situatie zoals een sluis wordt vergroot.

Gezien de afstand van het plan tot de Maasroute en de kleinschaligheid, is hiervan geen sprake. Voor het wijzigingsplan volgen geen belemmeringen uit het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water.

Transport door buisleidingen

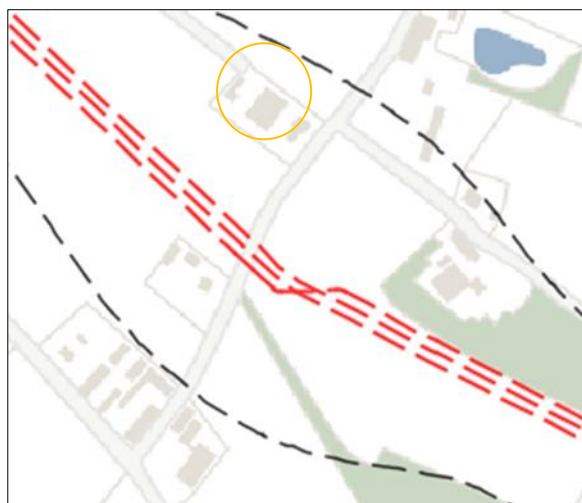
Volgens de risicokaart zijn aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. Het betreft buisleidingen van Gasunie Transport Services BV. De buisleidingen liggen op iets meer dan 50 meter van het plangebied.

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	Invloedsgebied [m]
N.V. Nederlandse Gasunie	A-520	610.00	66.20	310
N.V. Nederlandse Gasunie	A-578	1067.00	66.20	490
N.V. Nederlandse Gasunie	A-665	1219.00	79.90	580

Tabel 2: Nabijgelegen buisleidingen

Plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risicocontour (PR 10⁻⁶-contour) van één van de leidingen ligt over het plangebied.



Figuur 11: Kaartfragment risicokaart Limburg met risicocontour

In artikel 1, lid 1 van het Bevb staat, dat woningen in lintbebouwing beschouwd worden als beperkt kwetsbare objecten. Gezien de oriëntatie van de aanwezige bebouwing aan de Bovensteweg (loodrecht op het buisleidingtracé), betreft de te bestemmen woning een beperkt kwetsbaar object. Het plan voldoet daarmee aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

Het plan voldoet niet aan de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico, maar de gemeente Peel en Maas wil gemotiveerd afwijken van deze richtwaarde omdat er al sprake is van een woning en de feitelijke bezetting van het plan wijzigt niet. Het gebiedstype is in de structuurvisie buitengebied van de gemeente Peel en Maas omschreven als een ontwikkelingszone bebouwingslinten.

Groepsrisico

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van de drie nabij gelegen hogedruk aardgastransportleidingen. Het groepsrisico van de aardgasleidingen is in 2012 onderzocht. De bevolkingsdichtheid is daarbij geïnventariseerd en bedraagt ongeveer 1 persoon per hectare.

Het hoogste groepsrisico dat wordt berekend bedraagt 0,0003 keer de oriëntatiewaarde en wordt veroorzaakt door leiding A-578. In onderstaande afbeelding is de maatgevende kilometer weergegeven. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van deze kilometer.



Figuur 12: Maatgevende kilometer buisleiding voor het groepsrisico (groen)

De gebruikswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning leidt niet tot een toenemende bezetting van de bestaande gebouwen en zal dan ook niet resulteren in een significante verandering c.q. toename van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

Met toepassing van lid 3, onder b, van artikel 12 van het Bevb, is het niet nodig om maatregelen te overwegen ter beperking van het groepsrisico.

Mogelijkheden voor de rampenbestrijding

In het geval van een worst case scenario, waarbij een gasleiding breekt en een fakkelbrand ontstaat, zijn (dodelijke) slachtoffers te betreuren. De rampenbestrijding komt pas op gang nadat het incident heeft plaatsgevonden en bestaat uit het redden van slachtoffers en het bestrijden van secundaire branden.

De hulpverleningsdiensten zijn naar verwachting voldoende zijn toegerust voor de hulpverleningsvraag bij een incident. De bereikbaarheid van het plangebied is in orde. De opkomsttijd van 8 minuten (voor een woonfunctie) is echter niet haalbaar.

Voor het blussen van secundaire branden is 60 m³/h bluswater nodig.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid

De fakkelbrand is zichtbaar, hoorbaar en de hittestraling is duidelijk voelbaar voor aanwezigen. De effectieve strategie is ontvluchten van het gebied binnen 400 meter tot de leiding. Aanwezigen binnen 100 meter hebben nauwelijks mogelijkheden tot zelfredzaamheid vanwege de grote hittestraling.

De zelfredzaamheid is te verbeteren door het treffen van een aantal bouwkundige maatregelen en te zorgen voor een adequate en veilige ontruimingsprocedure.

Ten aanzien van het fysieke en geestelijke vermogen van aanwezige personen om zichzelf en eventueel anderen in veiligheid te brengen zijn op voorhand geen beperkingen.

Bouwkundige maatregelen die verder gaan dan het Bouwbesluit zullen in verband met het ontbreken van een wettelijke grondslag niet getroffen worden.

Structuurvisie Buisleidingen

Het bestemmingsplan houdt rekening met de Structuurvisie Buisleidingen: er is een zone van 35 meter aan weerszijden van het leidingtracé vrijgehouden voor de aanleg van nieuwe buisleidingen.

Dit houdt in, dat er voor nieuw aan te leggen buisleidingen in de strook geen onomkeerbare obstakels of andere belemmeringen aanwezig mogen zijn.

De bebouwing die een woonbestemming krijgt bevindt zich binnen deze reserveringsstrook. De dubbelbestemming ter plaatse van de reserveringsstrook waarborgt dat genoemde belemmeringen niet zullen optreden.

Conclusie

In het plangebied liggen beperkingen uit het oogpunt van externe veiligheid. Het plaatsgebonden risico is hoger dan de grenswaarde en hoger dan de richtwaarde. Omdat de op te richten woning deel uitmaakt van lintbebouwing en daarmee een beperkt kwetsbaar object is, voldoet het plan aan de grenswaarde. De gemeente Peel en Maas wijkt gemotiveerd af van de richtwaarde.

Het groepsrisico vormt geen belemmering voor het plan.

5.3. Kabels, leidingen en straalpaden

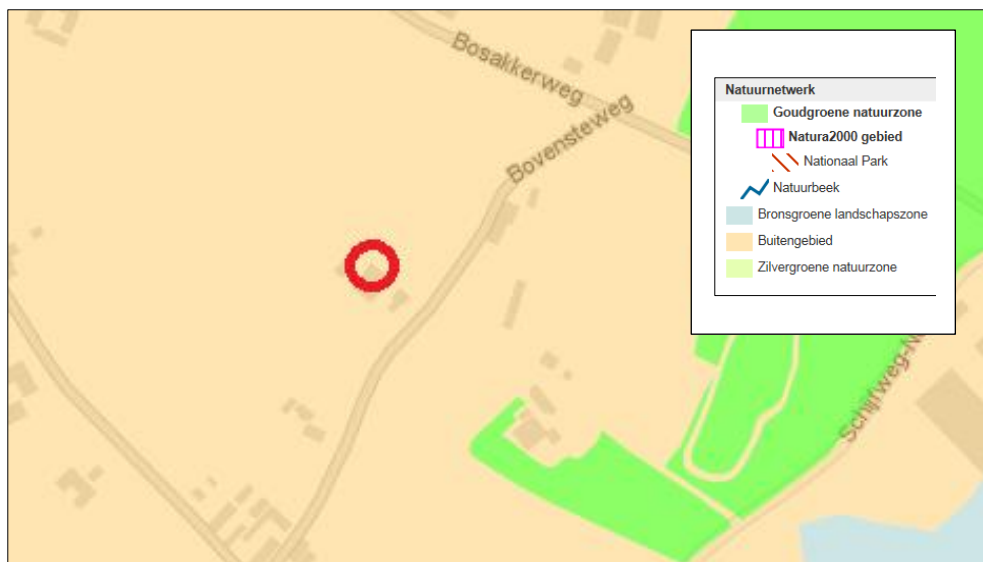
In het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” zijn de bovengenoemde buisleidingen in de paragraaf externe veiligheid tevens gesitueerd in de dubbel-bestemming artikel 35 “Leiding-Leidingstrook” en worden deze planologisch beschermd.

Aangezien het wijzigingsplan alleen voorziet in de gebruikswijziging van de bedrijfswoning naar een woonbestemming en er niet binnen een zone van 35 meter van de hartlijn van de leiding bijgebouwd zal worden, vormt realisering van het wijzigingsplan geen belemmering voor de dubbelbestemming ingevolge artikel 35.

5.4. Natuur en landschap met flora- en faunatoets

Natuur en landschap

Het plangebied ligt op circa 200 meter afstand ten westen van het Natuurnetwerk Nederland (NN), voorheen bekend als de EHS (Ecologische Hoofdstructuur), nu benoemd als “Goudgroene natuurzone” volgens het POL2014. De Natura 2000-gebieden “Swalmdal” en “Leudal” liggen op grote afstand van het plangebied.



Figuur 13: Ligging plangebied ten opzichte van natuurnetwerk (bron: Polviewer Provincie Limburg)

Met het opgestelde landschappelijke inpassingsplan wordt beoogd de burgerwoning en de bijgebouwen van het voormalige agrarische bedrijf in de landelijke omgeving te integreren met een compensatie welke voldoet aan het gemeentelijk kwaliteitskader.

Geconcludeerd kan worden dat wijzigingsplan geen effect heeft op de beschermde natuurgebieden. Het landschap wordt ter plaatse versterkt met een nieuwe groenstructuur. Daarmee is aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bestaande natuurlijke en landschappelijke waarden, zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid artikel 56.5 onder lid j 3 en lid k "Effect op aanwezige Natura 2000-gebieden".

Flora- en faunatoets

Voor het wijzigingsplan is het noodzakelijk na te gaan welke natuurwaarden (flora en fauna) aanwezig zijn in het plangebied. Voor bedreigde en beschermde planten- en diersoorten geldt via de Flora en Faunawet d.d. 2002 dat ruimtelijke ingrepen en handelingen verboden zijn, indien er nadelige gevolgen te verwachten zijn voor de wettelijk beschermde en bedreigde soorten. Om een project tot uitvoering te kunnen brengen is dan een ontheffing nodig. Met de ontheffing moet aangetoond worden dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de instandhouding van de beschermde soorten in het gebied. De soorten moeten de mogelijkheid hebben te blijven voortbestaan in de directe omgeving.

Het voorliggende plan wordt opgesteld om een ruimtelijke ingreep, de gebruikswijziging van een voormalige bedrijfswoning naar wonen, mogelijk te maken binnen een agrarische bestemming. Het plangebied bestaat uit bebouwde gronden met een woonhuis, enkele voormalige bedrijfsgebouwen en erf/tuin. Het onbebouwde deel van het erf rondom de bedrijfsgebouwen is verhard met klinkers en grind.

De menselijke verstoring heeft plaatsgevonden door bebouwingsactiviteiten in de omgeving van het plangebied in het verleden en de aanwezigheid van verkeer, waardoor dieren en planten zich op de kavel niet permanent vestigen. Het plangebied is niet aangewezen als een natuurbeschermingsgebied en valt volgens het POL 2014 buiten de Goudgroene natuurzone.

Gezien de omvang en aard van het plangebied is uit te sluiten dat eventueel beschermde soorten enkel hun leefgebied in het plangebied hebben. Een ontheffingsaanvraag zoals hierboven omschreven is niet aan de orde.

5.5. Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met het aspect water. In bestemmingsplannen is dit een ruimtelijk relevant aspect.

Situatie

In kader van het POL 2014 zijn voor het plangebied geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld ten aanzien van het aspect water. Het plangebied is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In het plangebied is geen waterkering en geen oppervlaktewater aanwezig. Ten oosten van het plangebied is de Maas gelegen op circa 1 kilometer afstand. Ten westen van het plangebied is de Tasbeek gelegen op een afstand van circa 400 meter. Ten noorden is de Bosbeek gelegen op een afstand van circa 700 meter (beide in beheer van Waterschap Peel en Maasvallei).

Het wijzigingsplan brengt geen extra verharding met zich mee, het dakoppervlak en de overige verharding binnen de woonbestemming blijft ongewijzigd. Het hemelwater van de bijgebouwen wordt reeds geheel afgekoppeld en geïnfiltreerd. De waterhuishoudkundige situatie ondergaat geen wijziging als gevolg van het voorgenomen plan.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect water. Het plan is vanwege de beperkte omvang niet voorgelegd aan het Waterschap voor een verplichte watertoets.

5.6. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Peel en Maas is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2011. Met de vastgestelde waarden- en beleidskaart kan bepaald worden hoe hoog de trefkans is dat er in een gebied archeologische waarden in het geding zijn. In het beleid wordt uitgegaan van zeven verschillende verwachtingswaarden. Deze verwachtingswaarden zijn vervolgens door vertaald in het bestemmingsplan "Buitengebied", met een aantal dubbelbestemmingen "Waarde-archeologie". Voor het plangebied is dit de bestemming "Waarde-Archeologie 4".

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 7.745 m². De gemeentelijke beleidskaart geeft voor het plangebied een hoge kans op het aantreffen van archeologische resten. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij verstoringen groter dan 250 m², met een bodemingreep dieper dan 40 cm.

Voor de functiewijziging naar wonen vinden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling geen bodemingrepen plaats. De bestaande archeologische waarden ter plaatse worden niet geschaad door het wijzigingsplan.

Ten aanzien van het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Cultuurhistorie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht. Evenmin bevinden zich in de omgeving van het plangebied waardevolle cultuurhistorische elementen. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 56.5 onder h van de regels stelt dat overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. De bebouwing buiten het hoofdgebouw is niet cultuurhistorisch waardevol en niet overtollig. De initiatiefnemer heeft deze bijgebouwen in gebruik als opslag voor de woonfunctie.

5.7. Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via een inrit aan de rechtervoorzijde van de woning. Als gevolg van het wijzigingsplan wijzigt deze situatie niet en er kan geconcludeerd worden dat verkeersafwikkeling ter plaatse niet belemmerd zal worden.

Parkeren

Uitgangspunt voor het parkeren is dat er voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor het parkeren bij het wijzigingsplan kan worden aangesloten op de “CROW-publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”. Voor vrijstaande koopwoningen in het buitengebied dient op basis van de parkeernormering minimaal 2,0 parkeerplaatsen en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning aanwezig te zijn. Gelet op de omvang van het plangebied en de woonkavel kan gesteld worden dat aan de parkeernormering op eigen terrein ruimschoots kan worden voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering opleveren.

HOOFDSTUK 6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1. Inleiding

Het wijzigingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend.

6.2. Toelichting bij regels

Het voorliggende wijzigingsplan betreft een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, waarbij de regels van het moederplan “Buitengebied Peel en Maas” primair in tact blijven. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken en kunnen als volgt toegelicht worden:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Begrippen:

In dit artikel zijn bepalingen en begrippen opgenomen die in de planregels voorkomen.

Wijze van meten:

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden de bepalingen en regels voor de afzonderlijke bestemmingen gegeven, voor de enkelbestemming Wonen en voor de dubbelbestemmingen Leiding-Leidingstrook en Waarde-Archeologie 4.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat algemene regels over het plan met zeven artikelen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen.

In bijlage 1 behorend bij de regels is een overzicht beroep of bedrijf aan huis opgenomen.

De regels en de verbeelding regelen het gebruik van de gronden, de bouwmogelijkheden en het gebruik van de bebouwing.

Het wijzigingsplan voorziet in de bestemming “Wonen” uit het moederplan.

6.3. Toelichting bij verbeelding

De verbeelding is bekend onder nr. NL.IMRO.1894.WZ0009-VG01, met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen). De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen, waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Als ondergrond voor de verbeelding is een kadastrale kaart van de gemeente Peel en Maas gebruikt met opgegeven plangrenzen.

HOOFDSTUK 7. UITVOERBAARHEID, INSPRAAK EN PROCEDURE

7.1. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

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

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

De landschappelijke inpassing (compensatie), volgens toepassing van het Kwaliteitskader Buitengebied, zal in een anterieure overeenkomst vastgelegd worden tussen initiatiefnemer en gemeente.

In artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat indien een belanghebbende ten gevolge van een planologische wijziging schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, de gemeente op aanvraag een schadevergoeding kan toekennen. De initiatiefnemer zal met de gemeente Peel en Maas een planschadeverhaalsovereenkomst afsluiten, waarin wordt bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn.

Het aspect economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden geïnformeerd inzake het wijzigingsplan. Aangenomen moet worden dat vanuit de directe omgeving van het plangebied tegen de planwijziging geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan. Aan de wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden de in de bestemming “Wonen” te wijzigen is voldaan.

7.2.1. Inspraakprocedure

Het voorontwerpplan wordt niet ter inzage gelegd ten behoeve van de wettelijke inspraakprocedure. Het ontwerpwijzigingsplan zal gedurende zes weken ter inzage liggen na de gebruikelijke publicatie en langs elektronische weg. Na de ter inzage termijn van zes weken zal het College van burgemeester en wethouders van Peel en Maas het wijzigingsplan vaststellen.

7.2.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Met de provincie Limburg zal geen apart vooroverleg gepleegd worden.

7.2.3. Zienswijzenprocedure

De zienswijzenprocedure voor het wijzigingsplan verloopt via de procedure, zoals neergelegd in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het ontwerp wijzigingsplan “Bovensteweg 4 Kessel” heeft vanaf 21 april 2016 tot en met 01 juni 2016 op grond van artikel 3.8 Wro ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is gepubliceerd in de plaatselijke huis- aan- huisbladen en in de Staatscourant. Het ontwerpplan met bijbehorende stukken is gedurende de termijn van ter inzage ligging digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website (www.peelenmaas.nl). Tevens was het een papieren versie van het plan gedurende deze periode in te zien op het gemeentehuis.

Gedurende de termijn van ter inzage legging is een zienswijze ingediend door:

Gasunie Transport Services B.V, ingekomen 18 mei 2016.

Indiener geeft aan dat uit de toelichting onvoldoende blijkt of de woning kwetsbaar of beperkt kwetsbaar is en verzoekt een aanvulling op dit onderdeel.

Deze zienswijze is opgenomen als **bijlage 4** van deze toelichting.

De nota van zienswijze is ingesloten als **bijlage 5** van deze toelichting.

De zienswijze is terecht en het plan zal worden aangepast conform hoofdstuk 3 van de nota zienswijze. De wijzigingen doen niets af aan de mogelijkheid tot het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning.

De ingediende zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting in verband met de verantwoording van het aspect externe veiligheid. De Gasunie heeft ingestemd met de gewijzigde toelichting van paragraaf 5.2. inzake externe veiligheid.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Rapportage vooronderzoek bodem, Aeres Milieu d.d. 19 mei 2015 Bovensteweg 4 te Kessel rapportnummer AM15176

Bijlage 2:

Verkennd bodemonderzoek, Econsultancy d.d. 14 januari 2016 Bovensteweg 4 te Kessel rapportnummer 15112057

Bijlage 3:

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Bovensteweg 4 te Kessel, d.d. 18 mei 2015 K+ Adviesgroep rapportnummer M15 164

Bijlage 4:

Zienswijze Gasunie Transport Services B.V. d.d. 13 mei 2016 kenmerk OPO16.02269

Bijlage 5:

Nota zienswijze wijzigingsplan Bovensteweg 4 Kessel