



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**TAM-omgevingsplan Baarskampstraat –
Rijksweg te Kessel**
Gemeente Peel en Maas
Ontwerp

colofon

projectnaam
**TAM-omgevingsplan Baarskampstraat –
Rijksweg te Kessel**

datum
28 november 2025

projectnummer
P05348

IMRO-identificatienummer
-

opdrachtgever

Concept
25 juni 2025

Ontwerp
28 november 2025

Vaststelling
-

BRO
projectleider
MOo

projectteam
JEn

bron kapt
BRO

review
MOo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01
Info.bro@movares.nl
www.movares.com

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Aanleiding en doel	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging van het plangebied	7
1.3	Vigerend omgevingsplan	10
1.4	Randvoorwaarden op grond van omgevingsplan	14
1.5	Strijdigheden met omgevingsplan	15
1.6	Leeswijzer	15
2	Beschrijving huidige situatie	16
3	Beoogde situatie	19
3.1	Functionele ontwikkeling en doelstellingen	19
3.2	Ruimtelijke inpassing	21
4	Beleidskader	23
4.1	Verhouding tot Rijksbeleid	23
4.1.1	Nationale omgevingsvisie	23
4.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	24
4.1.3	Conclusie	25
4.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	25
4.2.1	Toetsingskader	25
4.2.2	Conclusie	27
4.3	Verhouding tot provinciaal beleid	28
4.3.1	Omgevingsvisie Limburg	28
4.3.2	Omgevingsverordening Limburg 2021	30
4.3.3	Conclusie	31
4.4	Regionaal beleid	31
4.4.1	Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg	31
4.4.2	Woondeal Noord Limburg	33
4.4.3	Detailhandelsvisie Noord-Limburg 2016	34
4.5	Gemeentelijk beleid	35
4.5.1	Omgevingsvisie Peel en Maas (2022)	35
4.5.2	Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen	35
4.5.3	Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas	36
4.5.4	Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas	37
4.5.5	Kaderstelling Ruimte	37
4.5.6	Kaderstelling Economie	38
4.5.7	Beleidsregel woningbouwverzoeken 2018	38
4.5.8	Conclusie	39
5	Fysieke leefomgeving en milieu	40
5.1	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	40
5.1.1	Toetsingskader	40
5.1.2	Onderzoek	41
5.1.3	Conclusie	45
5.2	Mer-beoordeling	45
5.2.1	Toetsingskader	45
5.2.2	Onderzoek	45
5.2.3	Conclusie	46
5.3	Gezondheid	46
5.3.1	Toetsingskader	46

5.3.2	Onderzoek	46
5.4	Duurzaamheid	47
5.4.1	Toetsingskader	47
5.4.2	Onderzoek	48
5.4.3	Conclusie	48
5.5	Externe veiligheid	48
5.5.1	Toetsingskader	48
5.5.2	Onderzoek	49
5.5.3	Conclusie	50
5.6	Bodem	51
5.6.1	Toetsingskader	51
5.6.2	Onderzoek	51
5.6.3	Conclusie	52
5.7	Bedrijven en milieuzonering	52
5.7.1	Toetsingskader	52
5.7.2	Toetsing	53
5.7.3	Conclusie	55
5.8	Water	55
5.8.1	Toetsingskader	55
5.8.2	Onderzoek	56
5.8.3	Conclusie	59
5.9	Natuur	59
5.9.1	Toetsingskader	59
5.9.2	Onderzoek	60
5.9.3	Conclusie	61
5.10	Luchtkwaliteit	61
5.10.1	Toetsingskader	61
5.10.2	Onderzoek	62
5.10.3	Conclusie	62
5.11	Geluid	63
5.11.1	Toetsingskader	63
5.11.2	Onderzoek	64
5.11.3	Conclusie	67
5.12	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	67
5.12.1	Toetsingskader	67
5.12.2	Onderzoek	67
5.12.3	Conclusie	71
5.13	Geur	72
5.13.1	Toetsingskader	72
5.13.2	Onderzoek	73
5.13.3	Conclusie	73
5.14	Kabels, leidingen en straalpaden	73
5.14.1	Toetsingskader	73
5.14.2	Onderzoek	73
5.14.3	Conclusie	73
5.15	Trillingen	74
5.15.1	Toetsingskader	74
5.15.2	Onderzoek	74
5.15.3	Conclusie	74
5.16	Spuitzones	75
6	Uitvoerbaarheid	76
6.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	76
6.2	Juridische aspecten	76
6.2.1	Omgevingswet	76
6.2.2	Wijziging omgevingsplan van rechtswege	77
6.2.3	Planregels	77
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	77

6.3.1	Participatie	77
6.3.2	Vooroverleg/intaketafel	79

7	Procedure	80
7.1	Ontwerp-omgevingsplan	80
7.2	Vaststellen omgevingsplan	80

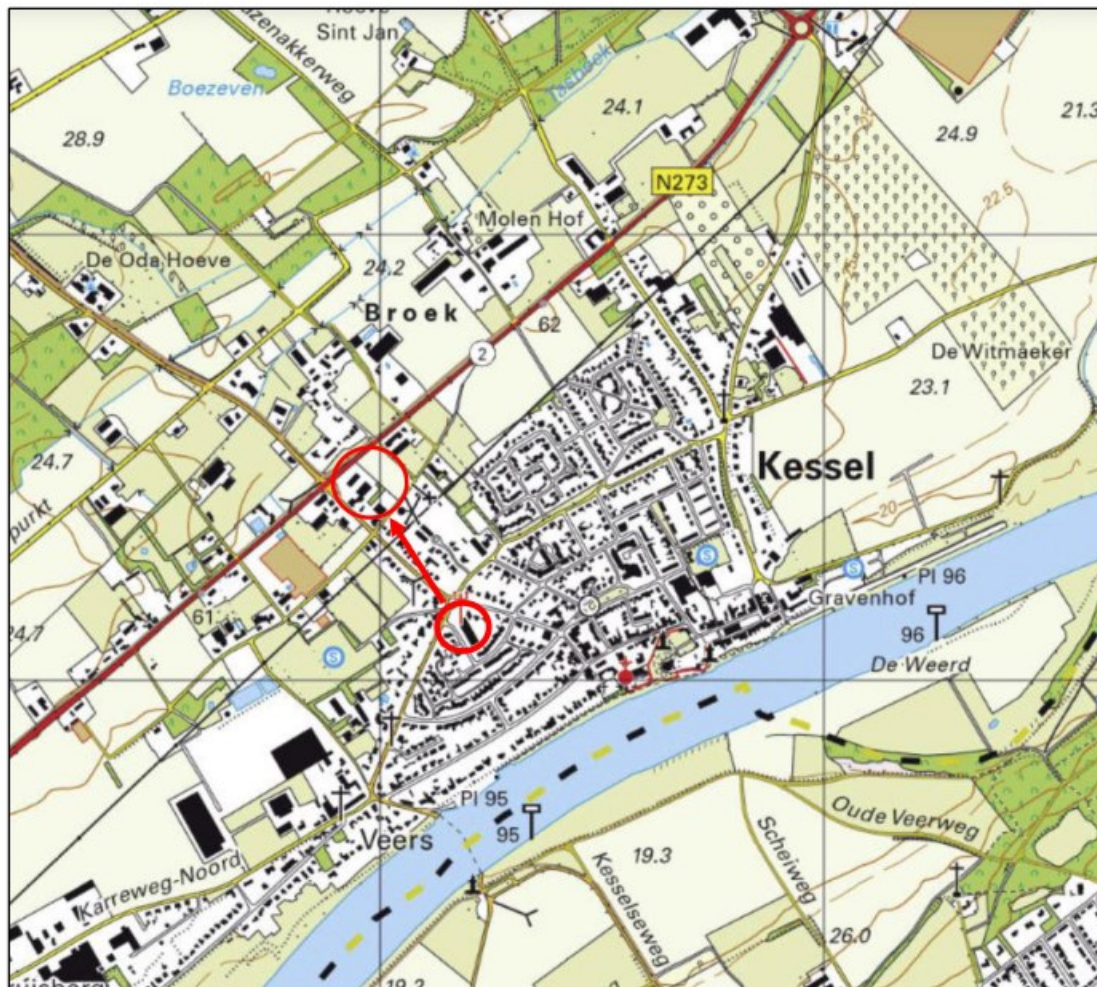
Separate bijlagen

- Bijlage 1 Landschappelijke inpassing
- Bijlage 2 Ruimtelijk-functionele effectenanalyse
- Bijlage 3 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 4 Mer-aanmeldnotitie
- Bijlage 5 Onderzoek externe veiligheid Hoek Rijksweg – Baarskampstraat
- Bijlage 6 Onderzoek externe veiligheid Hoek Baarskampstraat – Beeselseweg
- Bijlage 7 Bodemonderzoek Baarskampstraat 48 – Rijksweg
- Bijlage 8 Bodemonderzoek Baarskampstraat 29
- Bijlage 9 Akoestisch onderzoek industrielawaai - fitness
- Bijlage 10 Akoestisch onderzoek industrielawaai - supermarkt
- Bijlage 11 Akoestisch onderzoek industrielawaai - warmtepompen
- Bijlage 12 Infiltratieonderzoek & Weging van het waterbelang Baarskampstraat 48 – Rijksweg
- Bijlage 13 Infiltratieonderzoek & Weging van het waterbelang Baarskampstraat 29
- Bijlage 14 Quickscan flora en fauna
- Bijlage 15 AERIUS berekening
- Bijlage 16 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 17 Memo alternatieve parkeernorm
- Bijlage 18 Participatieverslag

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om twee percelen in Kessel te ontwikkelen. In dit TAM-omgevingsplan wordt daarom het onderscheid gemaakt in de ontwikkeling aan de Rijksweg en de ontwikkeling aan de Baarskampstraat.



Figuur 1.1. Uitsnede topografische kaart Nederland globale ligging plangebied rood omlijnd

Rijksweg (plangebied A)

Het voornemen bestaat om voor de toekomstbestendigheid van Kessel een supermarkt realiseren. Tevens zal er op dit deel van het plangebied ook een serviceshop, tabakswinkel, lunchroom en facilitaire voorzieningen gerealiseerd worden. Verder zullen er 146 parkeerplaatsen gerealiseerd worden om genoeg parkeergelegenheid voor alle nieuwe functies te faciliteren. Als laatste zullen er ook twee kavels voor twee vrijstaande woningen aan de Roode Eggeweg mogelijk worden gemaakt.

Baarskampstraat (plangebied B)

Naast het voornemen op de locatie aan de Rijksweg bestaat het voornemen om de huidige locatie van de Plus - Phicoop aan de Baarskampstraat 29 gelijktijdig te her ontwikkelen voor woningbouw (4 appartementen) en een fysiotherapiepraktijk gecombineerd met een fitnesscentrum. Hierbij worden er tevens 29 parkeerplaatsen gerealiseerd. De locatie staat kadastraal bekend als Kessel, sectie E, nummer 241 en 1125. Het perceel grenst aan de rotonde van de Baarskampstraat die vertakkingen heeft richting de Beeselseweg en Schijfweg-Zuid.



Figuur 1.2. Uitsnede luchtfoto Kessel met plangebied(en) rood omlind

1.2 Ligging van het plangebied

Rijksweg (plangebied A)

Het plangebied aan de Rijksweg is gelegen in de rand van de kern van Kessel. Aan de zuidoostzijde van het plangebied stroomt de Maas. Ten noordwesten van het plangebied ligt de N273, de provinciale weg in noord-zuidrichting aan de westzijde van de Maas. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven.

De beoogde supermarktllocatie is gelegen aan de Baarskampstraat 48 op de hoek met de Rijksweg. Binnen het plangebied aan de Baarskampstraat 48 vigeert voor een gedeelte het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' (vastgesteld op 5 februari 2013) en 'Buitengebied Peel en Maas' (vastgesteld op 24 december 2014). Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' zoals dat is vastgesteld op 5 februari 2013 door de gemeenteraad van Peel en Maas. Daarnaast is een gedeelte van het plangebied ook gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' vastgesteld op 24 december 2014. Het plangebied is gelegen aan de Baarskampstraat nummers 48 en 44 inclusief woning en het aan voornoemde percelen aangrenzend gelegen agrarisch perceel richting voormalige Boerenbond.



Figuur 1.3. Uitsnede luchtfoto kadastrale kaart ligging plangebied A rood omlijnd

Aan de noordzijde ligt de voormalige boerenbond. Tussen de voormalige Boerenbond en het plangebied ligt de smalle onverharde weg Broek als laanstructuur met volgroeide bomen. Aangrenzend aan het plangebied zijn recentelijk aan de Roode Eggeweg vier woonkavels uitgegeven.

Voor wat betreft de bestaande bebouwing is momenteel de Anytime Fitness in het plangebied gelegen. Deze liggen met een sterk verspringende rooilijn in het gebied met rondom grote verharde delen voor parkeren. Achter de woning op Baarskampstraat nummer 42 bevindt zich een groen achterperceel bestaande uit struweel met laag tot middelhoge begroeiingen. In het noordwesten staan twee grote eikenbomen die onderdeel uitmaken van de bomenstructuur aan de Rijksweg.

Om het beoogde planvoornemen te realiseren zullen de percelen kadastraal bekend als Kessel, sectie E, nummers 552, 553, 554, 1413, 1414, 1730 worden betrokken in de ontwikkeling.

Baarskampstraat (plangebied B)

Naast de ontwikkeling aan de Rijksweg bestaat het voornemen om de huidige locatie van de Plus - Phicoop aan de Baarskampstraat 29 gelijktijdig te herontwikkelen met 4 appartementen, een fysiotherapiepraktijk gecombineerd met een fitnesscentrum. De locatie staat kadastraal bekend als Kessel, sectie E, nummers 241 en 1125. Het plangebied is gelegen in de kern van Kessel. Het perceel grenst noordelijk aan de rotonde van de Baarskampstraat die vertakkingen heeft richting de Beeselseweg en Schijfweg-Zuid. Ten zuiden, oosten en westen van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven.



Figuur 1.4. Uitsnede luchtfoto plangebied B globaal aangegeven rood omlijnd

Verder wordt het plangebied aan de Baarskampstraat gekenmerkt door de langwerpige kavelvorm aan de Esdoornstraat en de belendende percelen aan de Baarskampstraat. Het meest in het oog springende gedeelte van de locatie betreft de kop van de bebouwing aan de rotonde, welke reeds vanaf een afstand te zien is. Het vormt hierdoor een markering van de rotonde en tevens een zicht beëindiging van de Baarskampstraat komend vanuit het westen.



Figuur 1.5. Uitsnede bestaande ruimtelijke situatie plangebied B Baarskampstraat

1.3 Vigerend omgevingsplan

Rijksweg (Plangebied A)

Dit deel van het plangebied is gelegen binnen twee bestemmingsplannen, als onderdeel van het vigerende omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas, te weten 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' en 'Buitengebied Peel en Maas'. Op de locatie gelden de functies 'Horeca', 'Detailhandel' en 'Wonen' volgens het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' van de gemeente Peel en Maas, vastgesteld op 5 februari 2013. Op de gehele locatie is de nevenfunctie 'Archeologie – Waarde 4' opgenomen. In de zuidoostelijke rand is tevens de nevenfunctie 'Leiding – Gas' opgenomen. Deze gasleiding doorkruist het plangebied en loopt van de zuidwestzijde naar de noordoostzijde. Binnen de functies 'Horeca', 'Detailhandel' is een bouwvlak gelegen met een bouw- en goothoogte van 4 meter. Voor het kleinere bouwvlak dat direct grenst aan de Baarskampstraat geldt een bouw- en goothoogte van respectievelijk 7 en 3 meter. Voor onderhavige locatie is het op basis van de functies 'Horeca', 'Detailhandel' en 'Wonen' toegestaan om de volgende functies uit te oefenen:

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca van categorie 1 en 2;
- b. horeca van categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
- c. horeca van categorie 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- d. een evenementenhal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-evenementenhal';

met daaraan ondergeschikt:

- e. bestaande woningen op de verdieping, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel [12.3.4](#);
- f. bestaande bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel [12.3.4](#);
- g. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel [12.3.3](#);
- h. terrassen;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- l. een onderdoorgang ten behoeve van langzaam verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- m. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-autoverkoop, uitsluitend verkoop in gebruikte en nieuwe auto's' plaatsvindt;

met daaraan ondergeschikt:

- d. bestaande woningen op de verdieping of een bestaande woning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel [9.3.4](#);
- e. bestaande bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel [9.3.4](#);
- f. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel [9.3.3](#);
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- j. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. een beroep of bedrijf aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel [19.3.3](#);
- c. bestaande bed en breakfasts;
- d. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel [19.3.2](#);
- e. bestaande mantelzorgvoorzieningen;
- f. tuinen en erven;
- g. groenvoorzieningen;
- h. paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- i. een onderdoorgang ten behoeve van langzaam verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- j. recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- k. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Tot slot gelden er voor dit deel van het plangebied nog een aantal gebiedsaanduidingen. Voor het gedeelte van het plangebied grenzend aan de Baarskampstraat geldt de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop'. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van de Sint Antoniusmolen. Volgens de bouwregels mag binnen een straal van 100 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing worden gebouwd, hoger dan 4,5 meter. Binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden gebouwd met een grotere hoogte dan 1/30 van de afstand, gemeten tussen de bebouwing en het onderste punt van de verticaal staande wijk van de molen.

Voor het gedeelte van het plangebied dat valt onder het buitengebied gelden naast de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' de navolgende gebiedsaanduidingen, te weten: 'Kernrandzone', 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'Wro zone – wijzigingsgebied 1 ob'. Ter plaatse van de aanduiding 'Kernrandzone' zijn de gronden tevens bestemd als buffer tussen woon- en leefkernen en het buitengebied, ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de kernen. Ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn de gronden tevens bestemd als verwevingsgebied. Ter plaatse van de aanduiding 'Wro - zone - wijzigingsgebied 1 ob' zijn de gronden tevens bestemd voor instandhouding van oude verdichte/besloten bouwlanden.

Op het naastgelegen perceel geldt de functie 'Agrarisch' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', vastgesteld op 24 december 2014. Voor dit deel van het plangebied geldt tevens de nevenfunctie 'Archeologie 4' en deels de nevenfunctie 'Leiding-Gas'. Tenslotte gelden de gebiedsaanduidingen 'kernrandzone', reconstructiewetzone - verwevingsgebied', 'vrijwaringszone – molenbiotoop' en de 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob'. Binnen deze functie is geen bebouwing toegestaan. Voor onderhavige locatie is het op basis van de bestemmingen 'Agrarisch' toegestaan om de volgende functies uit te oefenen:

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *agrarisch bedrijfsmatig gebruik;*
- b. *agrarisch hobbymatig gebruik;*
- c. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 2' de landschappelijke inpassing van de intensieve veehouderij in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie, zoals hagen en gebiedseigen bomen dient plaats te vinden, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage 4 bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.4.3;*
- d. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 11' de landschappelijke inpassing van de woning en de nieuwe loods in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie, zoals hagen en gebiedseigen bomen dient plaats te vinden, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage 12 bij de regels*

met daaraan ondergeschikt:

- e. *extensief dagrecreatief medegebruik;*
- f. *een vulpunt lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg';*
- g. *een oefenweide ten behoeve van een hondenschool, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 12';*
- h. *parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';*
- i. *een evenemententerrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4.2;*
- j. *groenvoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'groen' uitsluitend groenvoorzieningen zijn toegestaan;*
- k. *paden- en ontsluitingsvoorzieningen;*
- l. *boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.*



Figuur 1.6. Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' globale ligging plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



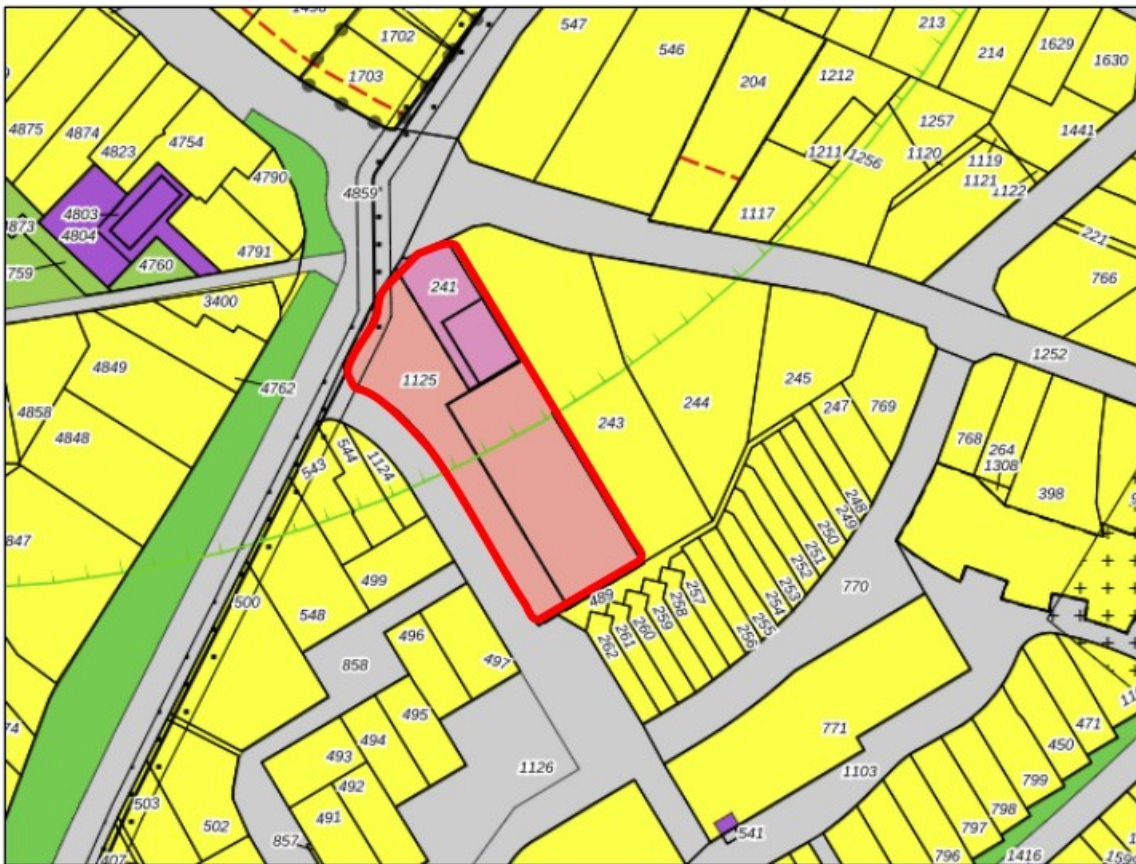
Figuur 1.7. Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' globale ligging plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Baarskampstraat (plangebied B)

Op de locatie gelden de functies 'Dienstverlening' en 'Detailhandel' van het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik', als onderdeel van het vigerende omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas. Ter plaatse van de detailhandel functie is de functieaanduiding 'supermarkt' opgenomen. In de noordwestelijke hoek van het plangebied ligt de nevenfunctie 'Leiding – Gas' en geldt voor tweederdedeel van het plangebied de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotop'. Op het gedeelte van het plangebied met de functie 'Dienstverlening' is een bouwvlak gelegen met goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. Op het gedeelte van het plangebied met de functie 'Detailhandel' is een bouwvlak gelegen met goot- en bouwhoogte van 4 meter. Ter plaatse van beide functies zijn bestaande woningen op verdieping dan wel woningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' toegestaan. Echter is de nieuwbouw van woningen binnen deze functie niet toegestaan. Voor onderhavige locatie is het op basis van de functie 'Dienstverlening' toegestaan om de volgende functies uit te oefenen:

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. **dienstverlening;**
- met daaraan ondergeschikt:
 - b. **aan dienstverlening gerelateerde detailhandel;**
 - c. **bestaande woningen op de verdieping, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.3.4;**
 - d. **bestaande bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.3.4;**
 - e. **evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.3.3;**
 - f. **tuinen, erven en terreinen;**
 - g. **groenvoorzieningen;**
 - h. **paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;**
 - i. **boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.**



Figuur 1.8. Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' globale ligging plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Randvoorwaarden op grond van omgevingsplan

Als het op basis van het omgevingsplan niet is toegestaan om een nieuwe activiteit op te richten, dan moet via een planologische procedure het omgevingsplan worden gewijzigd. Om dit mogelijk te maken moet er sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Onderhavig planvoornemen voorziet op het wijzigen van het omgevingsplan via TAM-IMRO. Een TAM-IMRO-plan maakt juridisch gezien deel uit van het omgevingsplan, maar heeft technisch gezien het 'oude' formaat (namelijk IMRO). Later moeten deze plannen alsnog conform de STOP/TPOD-standaard gepubliceerd worden bij de LVBB. De TAM-IMRO is beschikbaar tot het 2e jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Als het ontwerp van het TAM-IMRO omgevingsplan voor 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

Ook bij toepassing van de TAM-IMRO dient er te worden voldaan aan de inhoudelijke eisen uit de Omgevingswet voor het opstellen van een omgevingsplan. Concreet betekent dat het omgevingsplan ook moet voldoen aan:

- bruidsschatsregels;
- verordeningenregels.
- instructieregels;
- evenwichtige toedeling aan functies.

1.5 Strijdigheden met omgevingsplan

De beoogde ontwikkelingen op beide planlocaties zijn juridisch-planologisch niet rechtstreeks toegestaan binnen de vigerende bestemmingsplannen. De functies 'Wonen' en 'Agrarisch', behorende bij plangebied A (Rijksweg) kunnen in beginsel niet worden gebruikt ten behoeve van de beoogde supermarkt en de woningen. Voor plangebied B (Baarskampstraat) geldt dat ter plaatse van de functies 'Detailhandel' en 'Dienstverlening' bestaande woningen op verdieping dan wel woningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn toegestaan. Echter geldt dat de nieuwbouw van woningen niet is toegestaan binnen beide functies. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende omgevingsplan. Dit TAM-omgevingsplan voorziet in het toestaan van de voorgenomen ontwikkeling.

1.6 Leeswijzer

De voorliggende motivering bestaat uit verschillende onderdelen. Hoofdstuk 1 bevat een beschrijving van de aanleiding tot het opstellen van de motivering, een aanduiding van het projectgebied en het vigerende juridisch-planologische kader. Hoofdstuk 2 bevat een projectbeschrijving, waarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie ter plaatse van het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. Hoofdstuk 4 wordt getoetst aan relevant rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarna zal de voorgenomen ontwikkeling in hoofdstuk 5 worden getoetst aan de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hierbij wordt per omgevingsaspect het toetsingskader geschetst. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken waarna in het laatste hoofdstuk de procedure wordt aangehaald.

De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij deze motivering gevoegd.

2 Beschrijving huidige situatie

Rijksweg (plangebied A)

Het projectgebied aan de Rijksweg bestaat de percelen op de hoek van de Rijksweg en de Baarskampstraat te Kessel en is gelegen in het westelijke gedeelte van Kessel, net buiten de bebouwde kom, in de gemeente Peel en Maas. Het projectgebied bestaat uit de ter plaatse aanwezige Anytime Fitness, verder zijn de percelen onbebouwd. Deze liggen met een sterk verspringende rooilijn in het gebied met daarrond grote verharde delen voor parkeren. Achter de woning op Baarskampstraat nummer 42 bevindt zich een groen achterperceel bestaande uit struweel met laag tot middelhoge begroeiingen. In het noordwesten staan twee hoge bomen die onderdeel uitmaken van de bomenstructuur aan de Rijksweg.

Het plangebied aan de Rijksweg bestaat uit de percelen welke kadastraal bekend staan als Kessel, sectie E, nummers 552, 553, 554, 1413, 1414 en 1730. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 13.049 m². Figuur .1 geeft de bestaande situatie weer.



Figuur 2.1. Projectgebied bestaande situatie Rijksweg



Figuur 2.2. Aanzicht projectgebied Rijksweg vanuit de Rijksweg, Baarskampstraat en de Roode Eggeweg

Baarskampstraat (plangebied B)

Het projectgebied aan de Baarskampstraat beslaat de percelen gelegen tussen de Baarskampstaat, de Beeselseweg en de Esdoornstraat te Kessel en is gelegen in het westelijke gedeelte van Kessel, in de gemeente Peel en Maas. Het projectgebied bestaat uit de ter plaatse aanwezige supermarkt Plus Phicoop en de tabakshop, welke verplaatst zal worden naar de percelen aan de Rijksweg. In de huidige situatie zijn er tevens meerdere parkeerplaatsen gelegen. Het plangebied aan de Baarskampstraat bestaat uit de percelen welke kadastraal bekend staan als Kessel, sectie E, nummers 241 en 1125. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.850 m². Figuur 3. geeft de bestaande situatie weer.



Figuur 2.3. Projectgebied bestaande situatie Baarskampstraat



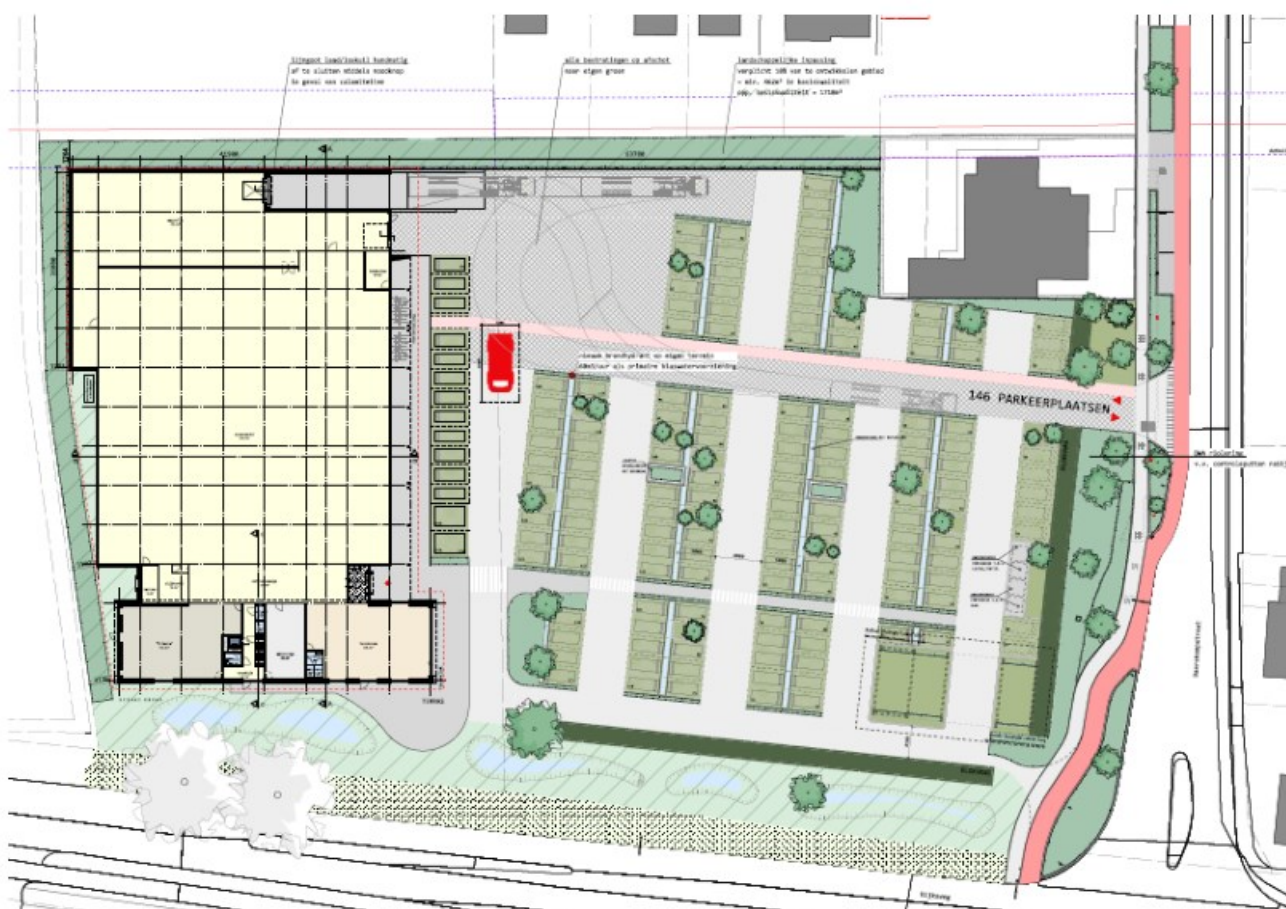
Figuur 2.4. Impressie projectgebied Baarskampstraat vanaf de Esdoornstraat en de Beeselseweg

3 Beoogde situatie

3.1 Functionele ontwikkeling en doelstellingen

Rijksweg (plangebied A)

De locatie wordt herontwikkeld voor de vestiging van een toekomstbestendige supermarkt. Hiervoor vinden diverse ontwikkelingen op de locatie plaats. Het voornemen bestaat om de huidige supermarkt die nu is gelegen aan de Baarskampstraat 29 te Kessel (Plus - Phicoop) te verplaatsen naar de Baarskampstraat 48. Er zal een nieuwe full-service supermarkt worden gerealiseerd. Tevens zal in het gebouw een aan de supermarkt ondergeschikte lunchroom/servicepoint worden gerealiseerd. Ook zullen er twee woningen worden gerealiseerd in het noordoostelijke deel van het plangebied aan de Roode Eggeweg. De ontwikkelingen krijgen een inpassing waarbij groen en water, in overeenstemming met de landschappelijke inpassing, beleefbaar is opgenomen om zo de overgang richting het buitengebied landschappelijk juist in te passen. In de onderstaande uitsnede van de situatietekening van de nieuwe situatie zijn de genoemde functies nader aangegeven.



Figuur 3.1. Uitsnede principeschets plangebied A Rijksweg

Baarskampstraat (plangebied B)

Naast het voornemen op de locatie aan de Rijksweg bestaat het voornemen om de huidige locatie van de Plus - Phicoop aan de Baarskampstraat 29 gelijktijdig te herontwikkelen tot een fysiotherapiepraktijk gecombineerd met een fitnesscentrum en een woningbouwcomplex met 4 appartementen.

Onderhavig planvoornemen, waarin de supermarkt plaats maakt voor een kleinschalig woonensemble, biedt kansen om het beoogde karakter van de plek als entree en afronding van de omgeving vorm te geven, maar is tevens noodzakelijk om de mogelijkheid van hervestiging van een supermarkt op deze locatie uit te sluiten.

Tevens kan het ruimte bieden aan de gewenste differentiatie in woningaanbod van het dorp. Een duidelijke markering aan de rotonde en een flexibele invulling van het achtergelegen terrein speelt hierin een rol.



Figuur 3.2. Uitsnede principeschets plangebied B Baarskampstraat

Figuur 3.2 illustreert het plan. De kop van het plangebied vormt een zichtbeëindiging van de Baarskampstraat en een begeleiding van de rotonde. Een duidelijke vormgeving met een aantrekkelijkere, robuuste kop zorgt voor een passende invulling van de plek. De kop krijgt derhalve een duidelijke plek aan, en een oriëntatie op de rotonde door het naar voren trekken van de rooilijn. Tevens zal er een duidelijke oriëntatie op de hoek en kruising komen (Beeselseweg en Esdoornstraat), zodat er geen blinde gevels en/of achterkantsituaties ontstaan aan de openbare ruimte. Op het gedeelte aan de Esdoornstraat is plaats voor de fysiotherapie en fitness met oriëntatie op de straat. Het parkeren hiervoor geschiedt bij voorkeur achter de bebouwing aan de kop, zodat er niet langer auto's geparkeerd staan aan de zijde van de rotonde. Als laatste zal het toepassen van diverse soorten opgaand groen in de openbare ruimte zorgen voor een aantrekkelijkere entree van het woongebied.

Invulling van de kop met appartementen twee bouwlagen met kap, met uitstekend deel aan de rotonde waar tevens de hoofdentree is gesitueerd. Gevel aan de Esdoornstraat is eveneens straatgericht uitgevoerd;

- parkeren op een parkeerplaats achter de appartementen;
- toepassen van een groene rand met pad, hagen en bomen. Tevens toepassing van uitsluitend straatgerichte gevels aan het groen en de openbare ruimte.

3.2 Ruimtelijke inpassing

Rijksweg (plangebied A)

Na het opstellen van het planconcept is een maatvast ontwerp opgemaakt. De onderdelen programma, ont-sluiting, landschap en water lichten het plan toe.

Programma

1. Supermarkt inclusief rookwarenschap, serviceshop, magazijn, kantine en kantoor:

OPPERVLAKTESTAAT BVO	
BEBOUWDE OPPERVLAKTE	2548m ²
OVERBOUWDE OPPERVLAKTE	210m ²
LAAD/LOSKUIL	147m ²
BVO	
LUNCHROOM/PRIMERA/FACILITAIR	
begane grond	430m ²
verdieping	430m ²
ENTREEPASSAGE/SLIJTERIJ	
begane grond	140m ²
HAL SUPERMARKT	
begane grond	1978m ²
TOTAAL BVO	2978m ²

2. Twee woonpercelen voor vrijstaande woningen.

Gebouw

De bouwhoogte van de supermarkt dient minimaal 5,5 meter te bedragen teneinde een toekomstbestendig gebouw te verkrijgen. Dit conflicteert met toegestane hoogte van 4,5 meter vanuit de molenbiotoop. Er loopt echter een separate procedure om de molen te verplaatsen. Zolang de molen blijft staan en de molenbiotoop van kracht blijft zal aanvullend onderzoek naar de effecten van de bebouwing op de windvang van de molen uitgevoerd worden.

Landschap

Langs de Rijksweg en Baarskampstraat is een relatief open structuur van bomen in de rand en op het parkeerterrein in combinatie met onderbegroeiing en waterberging voorzien. Aan de achterzijde richting de woningen is de begroeiing dicht en intensief en schermt de functies van elkaar af. De twee eiken langs de Rijksweg blijven behouden.

Water

De verwachte toekomstige verharding bedraagt 8.083 m². Conform het beleid dient een T=100 situatie ter plaatse verwerkt te worden. Aansluiting op het oppervlaktewater is ter plaatse niet mogelijk. Hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden. Bij overloop van de benodigde hemelwaterverwerking dient dit oppervlakkig naar openbaar gebied plaats te vinden. Er mag bij een bui van T=100 geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaan. De parkeerplaatsen worden uitgerust met halfverharding (gras-beton of waterpasserende bestrating). De parkeervakken zijn derhalve 70% meegenomen worden in de waterbergingberekening. Dit komt rekening houdend met de grasbetontegels neer op een totale hemelwaterhoeveelheid van ca. 752,9 m³.

Ontsluiting

Het voetverkeer heeft een aparte oprit (op de kop van de Rijksweg met de Baarskampstraat) om deze stroom van het auto- en fietsverkeer te scheiden. Het fietsverkeer zal via de toegangsweg van het autoverkeer het terrein betreden over een aparte fietsstrook. Tegen de gevel zijn fietsstallingen voorzien. Op het parkeerterrein zijn twee winkelwagenstallingen met groen dak gepositioneerd. Voor het autoverkeer is een aparte oprit aan de Baarskampstraat voorzien. De bevoorrading verloopt via de zuidwestzijde via de Baarskampstraat, waarbij vrachtverkeer middels een kleiner slinger en een keer steken of een u-bocht het overdekte laaddok (6m*23,5m) inrijdt. Om het parkeerterrein kwalitatief te begrenzen langs de Rijksweg en Baarskampstraat en te betrekken bij het gebouw wordt gedacht aan een gebouwd element of een architectonisch gebaar langs de perceelgrenzen van beide straten.

Parkeren

Aan de voorzijde van het gebouw wordt voorzien in 146 parkeerplaatsen. Deze bevinden zich allen op eigen terrein. Voor de twee woningen aan de Roode Eggeweg zijn 4 parkeerplaatsen op eigen perceel voorzien.

Baarskampstraat (plangebied B)

Na het opstellen van het planconcept is een maatvast ontwerp opgemaakt. De onderdelen programma en parkeren lichten het plan toe.

Programma:

1. Max. 4 appartementen, waarvan twee in de bestaande bedrijfswoning en twee in een nieuw te realiseren villa;
2. Fysiotherapiepraktijk gecombineerd met een fitnesscentrum in het bestaande gebouw van de huidige supermarkt georiënteerd op de Esdoornstraat;
3. 29 parkeerplaatsen op eigen perceel, waarvan 13 op een parkeerterrein en 16 gesitueerd haaks op de perceelsgrens langs de Esdoornstraat.

Parkeren

De parkeercapaciteit in bovenstaande stedenbouwkundige schets (figuur 3.2) is 29 parkeerplaatsen. In het kader van dit omgevingsplan worden in de regels parkeerregels opgenomen.

Algemeen

In het kader van het initiatief worden de gronden geheel herontwikkeld. Aangezien er reeds woningen en voorzieningen rondom het plangebied aanwezig zijn en de locatie gelegen is binnen een bestaand woongebied, passen de nieuw te bouwen woningen en supermarkt functioneel in de omgeving.

Stedenbouwkundig gezien wordt onder andere qua hoogte, rooilijnen, typologieën, e.d. zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing. Er worden eveneens voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Gezien de aard en omvang van de ontwikkelingen, is er kortom geen sprake van negatieve ruimtelijke en/of stedenbouwkundige effecten op de korte en op (middel) lange termijn. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wordt de ontwikkeling goed inpasbaar geacht.

4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de toegestane activiteiten toegelicht en worden deze hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). De regels uit het Bkl worden in dit hoofdstuk gemotiveerd getoetst aan de activiteit.

4.1 Verhouding tot Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die per januari 2024 geldend is, 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. Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen.

Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:¹

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Doorwerking projectgebied

Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. Het betreft een ontwikkeling op lokaal niveau. Het realiseren van nieuwe woningen past tevens binnen het nationale belang van het zorg dragen voor voldoende woningen. De invulling van die opgave wordt door het Rijk aan de lokale overheden gelaten. Gezien de aard, omvang en ligging van het plan zijn er geen rijksbelangen aan de orde.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Een (TAM-)omgevingsplan moet voldoen aan de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor onder andere de volgende hoofdonderwerpen:

- algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1);
- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Voor de instructieregels voor bovenstaande thema's is een toepassingsbereik bepaald. Het is mogelijk dat een thema niet van toepassing is op een specifieke activiteit.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

¹ 'Afwegingsprincipes', ontwerpnovi.nl.

Doorwerking projectgebied

In deze motivering wordt in hoofdstuk 6 en 7 gedetailleerd ingegaan op de doorwerking van het projectgebied op verschillende relevantie ruimtelijke- en milieuaspecten. Hierbij wordt aangegeven in welke mate ze voldoen aan de instructieregels van het Bkl. Hierdoor wordt een helder inzicht geboden in de naleving van deze regels binnen het projectgebied.

4.1.3 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk, derhalve vormt dit aspect geen belemmeringen.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Toetsingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is verwerkt in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving als een instructieregel. De Ladder ziet op een zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden beoordeeld of:

- 1) er behoefte is aan die stedelijke ontwikkeling en;
- 2) de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied (waaronder stedelijk groen) mogelijk is.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening, of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Er is geen wettelijke ondergrens voor de genoemde ontwikkelingen. Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat bij een woningbouwplan van 12 woningen of meer in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.² Voor alle andere stedelijke functies wordt in beginsel een oppervlakte van 500 m² bruto vloeroppervlak aangehouden als ondergrens.³

Daarnaast geldt het vereiste dat het moet gaan om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit wordt beoordeeld aan de hand van het nieuwe planologische ruimtebeslag dat met de stedelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt of wanneer wordt voorzien in een functiewijziging van enige omvang.⁴

Behoeft

In lid 2 van artikel 5.129g Bkl wordt ingegaan op de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als een wijziging van het omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Belangrijk bij de toepassing van de Ladder is dat aandacht wordt besteed aan de behoefte (marktruimte, maatschappelijk, ruimtelijk, beleidsmatig) en de effecten op de leegstand van vastgoed in de relevante regio. Daarnaast zijn de gevolgen voor het regionale woon-, leef- en ondernemersklimaat van belang.

Stedelijk gebied

Het uitgangspunt is dat eerst gekeken moet worden naar mogelijkheden binnen het stedelijk gebied (incl. stedelijk groen) voordat een initiatiefnemer gaat ontwikkelen buiten het stedelijk gebied. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen dit gebied een rol.

² ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953.

³ ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724.

⁴ ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075.

Bij de beoordeling of er beschikbare of geschikte locaties zijn binnen een stedelijk gebied, kunnen de kwalitatieve aspecten van de behoefte een rol spelen. Denk hierbij aan bepaalde bedrijven die vanwege milieu-overwegingen niet in het stedelijk gebied passen. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, de mogelijkheden van het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking projectgebied

Onderhavig planvoornemen maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk, omdat er slechts 6 nieuwe woningen worden toegevoegd en er sprake is van de verplaatsing van een bestaande supermarkt binnen het stedelijke gebied. Hierdoor wordt de grenswaarden voor een ladderplicht niet overschreden. Derhalve is een ladderonderbouwing niet noodzakelijk, wel is er voor de volledigheid een effectenanalyse⁵ opgesteld.

Kwantitatieve behoefte

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks aanbod in de gemeente Peel en Maas op een vloerproductiviteit van circa € 8.050 per m² wvo, circa 3% onder het landelijk vijfjaarsgemiddelde. Dit biedt in kwantitatieve zin in beginsel geen mogelijkheden om het dagelijks winkelaanbod uit te breiden.
- Dit cijfer verdient echter nuance. Het economisch functioneren van dagelijkse winkels in Limburg ligt lager dan gemiddeld in Nederland. Mede als gevolg van de lagere exploitatielasten kan dagelijks aanbod in Limburg ook goed functioneren met een omzet per m² onder het landelijk gemiddelde. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat er wel ruimte is om het dagelijks aanbod uit te breiden.
- In de toekomstige situatie, na uitbreiding van PLUS Phicoop ligt het economisch functioneren van de dagelijkse sector ook nog iets onder het landelijk gemiddelde.
- Indien ook rekening wordt gehouden met de andere supermarkuitbreiding van de Aldi, dan komt het economisch functioneren indicatief maximaal 10% beneden het landelijk gemiddelde te liggen. Dan nog kan het dagelijkse winkelaanbod gezond functioneren, met name als gevolg van lagere exploitatielasten.

Kwalitatieve behoefte

Het beoogde initiatief van Plus Phicoop draagt nadrukkelijk bij aan de consumentenverzorging binnen de gemeente Peel en Maas en specifiek in de kern Kessel.

- Plus Phicoop is in de huidige vorm te klein en niet toekomstbestendig. Uitbreiding, cq. modernisering is van belang om invulling te kunnen geven aan de hedendaagse consumentenbehoeften (ten aanzien van assortiment, gemak, winkelbeleving- en comfort, etc.). De behoefte aan grotere supermarkten heeft bovendien een extra dimensie gekregen vanwege de coronacrisis (en consumenten die meer bewust omgaan met afstand houden).
- Diverse supermarkten in de gemeente hebben geen moderne maatvoering. Alleen in Panningen en Meijel zijn supermarkten met moderne maatvoering aanwezig. De andere kernen in gemeente Peel en Maas, waaronder Kessel, beschikken hierdoor niet over een toekomstbestendige supermarkt. Om de dagelijkse boodschappenstructuur in gemeente Peel en Maas te versterken is het belangrijk om supermarkten met een moderne maatvoering ook te realiseren in andere kernen van Peel en Maas.
- De beoogde locatie van het initiatief is zeer gunstig. De locatie is goed bereikbaar, zowel voor inwoners van Kessel als voor inwoners van omliggende kernen.

⁵ BRO, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Baarskampstraat, rapportnummer P05348, d.d. 15 mei 2025

- De huidige locatie biedt bovendien onvoldoende ruimtelijk-fysieke mogelijkheden voor de beoogde uitbreiding. Tegelijkertijd is uitbreiding van de Plus Phicoop binnen de kern Kessel beleidsmatig wenselijk. Verplaatsing van Plus Phicoop biedt mogelijkheden om de beleidsmatige gewenste uitbreiding te faciliteren. Elders binnen stedelijk gebied in Kessel zijn geen locaties voorhanden die ruimte bieden voor een supermarkt met moderne maatvoering.
- De huidige supermarkt in Kessel ligt geïsoleerd en niet in de directe nabijheid van andere winkels. Dit komt doordat Kessel slechts een beperkt voorzieningenaanbod en geen concentratie heeft. De Plus Phicoop kan daardoor in de huidige situatie ook worden beschouwd als verspreide bewinkeling.

Effecten aanvaardbaar

Naar verwachting zal de beoogde ontwikkeling van Plus Phicoop niet resulteren in onaanvaardbare omzet- en leegstandseffecten.

- Hoewel Plus Phicoop in omvang toeneemt en over korte afstand verplaatst, betreft het nadrukkelijk een uitbreiding van een bestaande supermarkt die al meerdere jaren een plek heeft binnen de gemeentelijke detailhandelsstructuur.
- De totale uitbreiding bedraagt per saldo circa 553 m² wvo. Indien 553 m² wvo wordt toegevoegd, dan is het omzeteffect op gemeentelijk niveau naar verwachting nihil. Op gemeentelijk niveau is het omzeteffect naar verwachting circa 3,3%.
- Geconcludeerd wordt dat ook indien wordt ingezoomd op de lokale effecten, nog steeds sprake is van een aanvaardbaar omzeteffect dat moet worden beschouwd als ondernemersrisico. Naar oordeel van BRO komt het economisch functioneren van het bestaande dagelijkse aanbod in de gemeente Peel en Maas niet in gevaar. Verdringing wordt niet verwacht.

Onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat zijn niet te verwachten. Per saldo draagt het initiatief juist positief bij aan het woon- en leefklimaat, omdat het voorzieningenaanbod ten aanzien van dagelijkse artikelen voor de inwoners van Peel en Maas en specifiek Kessel versterkt wordt. Ook het ondernemersklimaat neemt per saldo niet af, omdat niet verwacht wordt dat er zaken zullen verdwijnen als gevolg van het de beoogde ontwikkeling van Plus Phicoop.

Tegelijkertijd is er binnen de gemeente Peel en Maas één andere supermarktontwikkeling beoogd: de nieuwvestiging van Aldi in Panningen. Deze supermarktontwikkeling heeft effect op het economisch functioneren van de dagelijkse sector in de gemeente Peel en Maas.

- Zoals eerder aangegeven is de daling van de gemiddelde vloerproductiviteit op gemeenteniveau aanvaardbaar. Dit is ondernemersrisico en leidt niet tot verdringing van andere supermarkten. Het economisch functioneren blijft bovendien op een aanvaardbaar niveau.
- Het supermarktaanbod wordt gemoderniseerd om invulling te geven aan de consumentenbehoefte en om toekomstbestendig te blijven. Dit is positief voor zowel de consumentenverzorging als de detailhandelsstructuur.

4.2.2 Conclusie

De activiteit zorgt niet voor onaanvaardbare effecten en voldoet derhalve aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

4.3 Verhouding tot provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

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

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014). Daarnaast is een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze omgevingsverordening wordt besproken in de paragraaf 'Omgevingsverordening Limburg'.

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 vervolgens 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.

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.

Werklocaties

Er dient genoeg en kwalitatief goede ontwikkelruimte te zijn voor bestaande en nieuwe bedrijven, waaronder werklocaties voor bedrijven, kantorenlocaties en winkelgebieden.

Cultuur, sport en erfgoed

Er dient een divers aanbod te zijn van regionale voorzieningen voor sport en cultuur. Het behoud en (her)gebruik van cultureel erfgoed en monumenten in hun omgeving (erfgoed-ensembles) staat voorop. Ook is er oog voor een zorgvuldige omgang met, en behoud van, archeologische waarden.

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 midden huur en sociale huur is er een steeds diverse 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. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Detailhandelsbeleid

De Provinciale Omgevingsvisie (POVI) schetst de provinciale ambities ten aanzien van onder meer detailhandel. De Limburgse detailhandelssector is een belangrijke sociaaleconomische sector. Limburg heeft echter te veel winkels en daarom is het de verwachting dat het aantal winkels de komende jaren flink reduceert.

- De centrale opgave is een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit.

Ten aanzien van winkelgebieden maakt de provincie de volgende keuzes:

- Steunen en stimuleren van gemeenten bij het compacter maken en kwalitatief versterken van de bestaande winkelgebieden in steden en landelijke kernen.
- Behouden en versterken van de kwaliteit van de stedelijke centra als belangrijke ontmoetingsplekken.
- Een goede balans vinden tussen het winkelaanbod in de verschillende type winkelgebieden. In bestaande grootschalige winkelgebieden aan de rand van steden is geen ruimte voor winkels uit branches die bij uitstek thuishoren in de stadscentra.

Doorwerking projectgebied

Onderhavig plan ziet in plangebied A (Rijksweg) op de realisatie van twee woningen aan de Roode Egge-
weg, en de uitbreiding verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt naar deze locatie, de realisatie van een, serviceshop, lunchroom, fitness en fysio, rookwarenschap, parkeervoorzieningen, laad en los ruimtes, overdekte fietsenstalling en een landschappelijke groenblauwe zoom rondom het perceel (commerciële ontwikkeling). Voor plangebied B (Baarskampstraat 29) voorziet het plan in de vestiging van een fysiotherapiepraktijk gecombineerd met een fitnesscentrum in de bestaande bebouwing van de te verplaatsen supermarkt, de realisatie van 2 appartementen in de bestaande bedrijfswoning en de realisatie van 2 appartementen in een nieuw te bouwen villa.

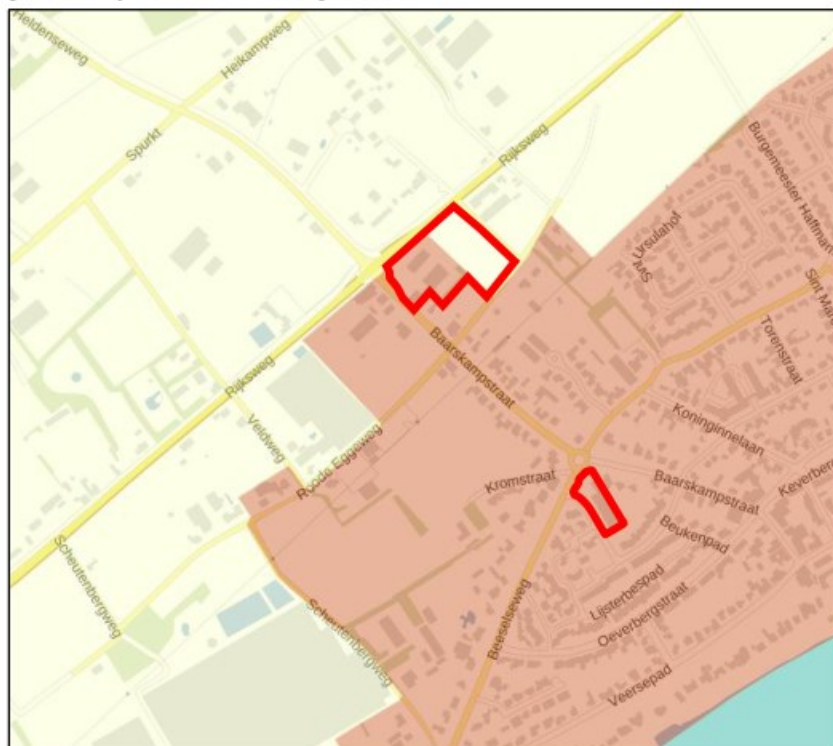
De centrale opgave in het provinciaal beleid is het zorgen voor kwalitatieve groei bij afnemende kwantiteit. Kessel heeft geen groot (dagelijks) winkelaanbod en heeft geen supermarkt met moderne maatvoering. De huidige supermarkt in Kessel is niet toekomstbestendig. Dit initiatief sluit aan op de centrale opgave, waarbij de kwaliteit van het boodschappenaanbod in Kessel aanzienlijk toeneemt. Het provinciaal beleid focust op de kwaliteit van het winkelaanbod in bestaande winkelgebieden. Kessel heeft echter geen duidelijk afgebakend winkelgebied. De voorzieningen liggen redelijk verspreid binnen de kern. De gemeentelijke Retailstructuurvisie benadrukt echter ook dat het van belang is om het dagelijks voorzieningenniveau in de kernen te waarborgen ten behoeve van de leefbaarheid in de kernen. Hier sluit dit initiatief op aan. De ladder voor duurzame verstedelijking en de ruimtelijke-effectenanalyse is besproken in paragraaf 4.1.2. Hieruit blijkt dat aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan. Onderhavige woningbouw- en commerciële ontwikkeling passen daarmee binnen de Provinciale Omgevingsvisie.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Op 25 mei 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten het ontwerp van deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en wordt naar verwachting in december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De inwerkingtreding heeft gelijktijdig met de Omgevingswet op 1 januari 2024 plaats gevonden.

Hoewel het de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het plangebied gedeeltelijk binnen 'Landelijke kernen' en gedeeltelijk binnen 'Buitengebied'.



Figuur 4.1. Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren' Omgevingsverordening Limburg 2021 (globale ligging plangebied rood omlijnd)

Conform artikel 12.1 van de omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Conform artikel 12.3 van de omgevingsverordening dient een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg laat de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel aan de bestaande voorraad of planvoorraad detailhandel alleen toe, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 5 (Wonen en leefomgeving), 8 (Economie) en 9 (Werklocaties) van de provinciale omgevingsvisie, de regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg.

Doorwerking plangebied

In deze toelichting is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12.1 en 12.3 van de in de omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals beschreven in paragraaf 4.2.1 past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. In paragraaf 4.3 volgt een uitgebreide onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken en met de bouw van de woningen en de supermarkt wordt spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. De onderhavige ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsverordening Limburg.

4.3.3 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de provincie Limburg.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De gemeente Peel en Maas heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Een van de centrale opgaven in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. Daarnaast bestaat de wens om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt: In onze regio komen verschillende doelgroepen nadrukkelijker naar voren. Die moeten allemaal een plek krijgen binnen onze woningmarkt en maatschappij. Denk hierbij aan zorgdoelgroepen (vanuit beschermd wonen naar de

reguliere woningmarkt) en internationale werknemers die zich hier voor langere tijd willen vestigen. Voor een deel zijn bijzondere doelgroepen afhankelijk van de sociale huursector. De druk op dit segment lijkt dan ook toe te nemen. Niet alleen qua aantallen, maar juist door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden in onze maatschappij. Dit brengt druk op de leefbaarheid met zich mee.

Hierbij dienen de huishoudprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren.

Daarvoor gelden de volgende regionale 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 landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Doorwerking plangebied

Het voorliggende plan draagt bij aan de opgaven die zijn geformuleerd in de regionale woonvisie. De voorgenomen ontwikkeling sluit onder andere aan bij de opgave voor de leefbaarheid in de kleinere kernen. Noord-Limburg heeft veel kleine kernen. Kessel is er daar een van. En juist in deze kernen is de vergrijzing over het algemeen sterk. Hierbij is vaak sprake van een dubbele vergrijzing. Dubbele vergrijzing is het verschijnsel dat niet alleen de groep ouderen een relatief groter aandeel vormt van de bevolking, maar dat tevens de gemiddelde leeftijd steeds hoger komt te liggen, waardoor de vergrijzing op twee manieren toeneemt. Dit heeft ook zeker te maken met het wegtrekken van jongeren uit de kleine kernen. Het betekent bijna ook altijd een afname van jonge gezinnen. De ontgroening is daarmee een feit. Dit kan de leefbaarheid in de kernen onder druk zetten.

Woningbouw kan daar een bijdrage aan leveren, het is echter maar een radertje in dat hele stuk. Daarom bestaat het voornemen om de woningbouw in kleine kernen niet op slot zetten. Het op kleine schaal toevoegen van nieuwe woningen kan er al voor zorgen dat er zich jonge mensen in zo'n kern vestigen. Hiermee kan de leefbaarheid in een kern weer een extra impuls krijgen.

Echter heeft woningbouw die bijdraagt aan doorstroming een grotere impact. Door de juiste woningen (denk aan levensloopbestendige woningen) toe te voegen aan de voorraad, komen bestaande woningen vrij voor starters en/of (jonge) gezinnen. Bij nieuwbouw is het dus essentieel de toekomstbestendigheid van die woningen in het oog te houden. Met onderhavig planvoornemen wordt aangesloten bij het woonprogramma uit de regionale structuurvisie. Er wordt voorzien in vrijstaande woningen en appartementen, dit zorgt voor een divers aanbod van woningtypen, waarmee een grote doelgroep gehuisvest kan worden. In het licht van de regionale structuurvisie is onderhavig planvoornemen daarmee ook een wenselijke ontwikkeling.

4.4.2 Woondeal Noord Limburg

De Woondeal Limburg is een samenwerking tussen het Rijk, de provincie Limburg, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen om de woningbouwopgave in Limburg te versnellen. Het doel is om tot en met 2030 minimaal 26.550 nieuwe woningen te realiseren, met een extra ambitie van 20.000 woningen. Daarbij ligt de nadruk op betaalbaarheid: twee derde van de nieuwbouw moet in het betaalbare segment vallen, waaronder sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Ook wordt gestreefd naar een aandeel van 40% voor middeninkomens en naar minimaal 30% sociale huur in gemeenten waar dit aandeel nu laag is. Het tempo van de bouwopgave ligt op ongeveer 3.000 woningen per jaar. Naast nieuwbouw is er aandacht voor doorstroming, verduurzaming en het huisvesten van verschillende doelgroepen, zoals starters, ouderen en mensen met een middeninkomen.

Voor Noord-Limburg liggen de uitdagingen vooral in het aanpassen van de bestaande woningvoorraad aan de veranderende vraag. De regio kampt met een mismatch tussen het huidige aanbod en de toekomstige behoefte, mede door vergrijzing en de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Er is meer vraag naar levensloopbestendige en kleinere woningen. Daarnaast is er een grote opgave om specifieke doelgroepen te huisvesten, zoals zorgbehoevenden, internationale werknemers en woonwagenbewoners. Dit legt extra druk op de sociale huursector en vraagt om maatwerkoplossingen. Verder spelen leefbaarheid en herstructurering een belangrijke rol, vooral in kleinere kernen waar voorzieningen onder druk staan. Ook de verduurzaming van bestaande woningen en het realiseren van energiezuinige nieuwbouw zijn cruciale onderdelen van de opgave. Tot slot is het bevorderen van doorstroming en het vergroten van betaalbaarheid essentieel om de woningmarkt in balans te brengen.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen wordt aangesloten bij de opgaven voor Noord-Limburg op basis van de woondeal. Er wordt voorzien in vrijstaande woningen en appartementen, dit zorgt voor een divers aanbod van woningtypen, waarmee een grote doelgroep gehuisvest kan worden. In het licht van de regionale structuurvisie is onderhavig planvoornemen daarmee ook een wenselijke ontwikkeling.

Het planvoornemen draagt op meerdere manieren bij aan de opgaven voor Noord-Limburg. Door de realisatie van een nieuwe supermarkt met aanvullende voorzieningen zoals een serviceshop, tabakswinkel, lunchroom en facilitaire functies wordt de toekomstbestendigheid van Kessel versterkt. Dit sluit aan bij de regionale opgave om de leefbaarheid in kleinere kernen te behouden en te verbeteren, zodat inwoners toegang houden tot basisvoorzieningen. De toevoeging van twee vrijstaande woningen en vier appartementen op de herontwikkelde locatie van de huidige supermarkt vergroot het woningaanbod, zij het in beperkte mate. De appartementen zijn met name geschikt voor kleinere huishoudens of senioren, wat aansluit bij de groeiende vraag naar levensloopbestendige woningen en kan bijdragen aan doorstroming op de lokale woningmarkt.

Daarnaast speelt de integratie van een fysiotherapiepraktijk en fitnesscentrum in op de behoefte aan zorg- en welzijnsvoorzieningen dichtbij huis, wat belangrijk is in een vergrijzende regio. Ook draagt de herontwikkeling van de oude supermarktlocatie bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door verouderde bebouwing te vervangen door een mix van wonen en zorgfuncties. Daarmee sluit het plan aan bij de opgaven rond herstructurering en kwaliteitsverbetering van de bestaande bebouwde omgeving. Hoewel het aantal nieuwe woningen beperkt is, levert het plan een waardevolle bijdrage aan de leefbaarheid, doorstroming en zorgvoorzieningen in Kessel en daarmee aan de bredere regionale doelstellingen.

4.4.3 Detailhandelsvisie Noord-Limburg 2016

Het regionale detailhandelsbeleid is vastgelegd in de Detailhandelsvisie Noord-Limburg. Het doel is om adequaat in te spelen op ontwikkelingen en trends in de markt, zodat een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat in stand kan worden gehouden. Dit is van belang voor een compleet en aantrekkelijk voorzieningenniveau voor de consument: consumenten dienen te beschikken over een kwantitatief én kwalitatief zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk winkelaanbod.

Een aantal uitgangspunten in het regionale detailhandelsbeleid zijn:

- Behoud en versterking van bestaande detailhandelsstructuur: nieuwe grootschalige ontwikkelingen dienen minimaal bij te dragen aan het behoud van de bestaande regionale detailhandelsstructuur.
- Kwaliteit in plaats van kwantiteit: Bij de afweging van ontwikkelingen moet de focus liggen op de kwaliteit. Kwaliteit wordt dan vooral ook bepaald door de meerwaarde die de locaties opleveren voor de bestaande detailhandelsstructuur.
- Innovatie en dynamiek in de detailhandel op verantwoorde wijze faciliteren: via regionale afstemming dient de vernieuwing op de juiste locatie binnen de detailhandelsstructuur plaats te vinden.

Conform dynamisch voorraadbeheer dient bij nieuwe ontwikkelingen, met een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak, op enige wijze saldering plaats te vinden.

Buiten het stedelijk gebied is er geen plek voor nieuwe winkelgebieden of grote uitbreidingen van bestaande. In landelijke kernen blijven kleinere uitbreidingen, die passen bij het verzorgingsgebied, wel mogelijk, mits deze verantwoord zijn en in lijn met de regionale visie. Daarbuiten, in het landelijk gebied, willen we helemaal geen nieuwe winkels, met uitzondering van kleinschalige boerderijwinkels. Om te voorkomen dat grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden uitgroeien tot 'nieuwe binnensteden' bieden we in deze gebieden geen ruimte voor winkels uit branches die bij uitstek thuishoren in de stadscentra (zoals: kleding, schoenen). Voor supermarkten die niet (meer) in te passen zijn in binnensteden of de winkelgebieden in wijken en dorpskernen, is in uitzonderingsgevallen vestiging op zo'n terrein mogelijk. Het vraagt wel om een goede afweging, waarbij de onmogelijkheid voor vestiging in een regulier winkelgebied, de impact op de leefbaarheid en een passende (her)invulling van de vrijvallende locatie betrokken worden. In de regionale visies moet hiervoor een gezamenlijke lijn ontwikkeld worden.

Doorwerking plangebied

Regionaal wordt het van belang geacht om adequaat in te spelen op trends in de markt, voor de instandhouding van een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat. Uitbreiding en modernisering van Plus - Phicoop speelt nadrukkelijk in op de hedendaagse consumentenbehoefte en draagt bovendien bij aan de toekomstbestendigheid van de supermarkt. Dit initiatief zorgt namelijk voor een kwantitatief en kwaliteit zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk winkelaanbod als mogelijk is. Met onderhavig planvoornemen is er sprake van de vestiging van bedrijven aan de rand van stedelijk gebied. Er worden bedrijven toegevoegd

die in deze omgeving passen, daarnaast is er aangetoond dat voor de toekomstbestendigheid de supermarkt niet op een andere locatie past, dit is tevens in de effectenanalyse toegelicht. Met de beoogde ontwikkeling wordt de omgeving van het plangebied versterkt.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Peel en Maas (2022)

Gemeente Peel en Maas heeft in juli 2022 de omgevingsvisie definitief vastgesteld. De omgevingsvisie is echter nog beknopt en wordt de komende jaren uitgebreid en aangepast. De omgevingsvisie bevat nog geen visie voor de detailhandel. Wel vermeldt de omgevingsvisie dat detailhandel een van de economische dragers is voor een toekomstbestendige economie.

Doorwerking projectgebied

De gemeente streeft ernaar om supermarkten niet te vestigen op solidaire en/of perifere locaties. In dit geval is wel sprake van een solidaire vestiging. Belangrijk is echter dat er in Kessel geen winkelgebied is waar winkels en andere voorzieningen geclusterd zijn. De gemeente geeft zelf al aan dat er in Kessel geen geschikte locatie is om het dagelijkse winkelaanbod te concentreren. Feitelijk is sprake van verplaatsing van de ene naar de andere solitaire locatie. Per saldo zal de verplaatsing van de supermarkt daardoor geen negatieve invloed hebben op andere winkels. Bovendien is de nieuwe locatie gelegen naast een bakker, waardoor er een grotere kans is op combinatiebezoek (concentratievoordeel). Voor een vitaal economisch klimaat worden er faciliteiten geboden voor lokale bedrijven, die zijn geworteld in de samenleving, waarbij er bijzondere aandacht is voor MKB.

Dit initiatief draagt bij aan de versterking van bedrijven met een sterke lokale binding. Daarnaast voorziet het initiatief in het kader van 'goed wonen voor iedereen' in het toevoegen van woningen, waarbij sprake is van een lokale behoefte. Hiermee wordt bijgedragen aan de ambitie van de gemeente om vraag en aanbod van woningen meer met elkaar in balans te brengen ten behoeve van vitale gemeenschappen. Daarnaast worden een groot deel van de woningen op een herstructureringslocatie gebouwd. We gaan uit van het principe 'de juiste woning op de juiste plek van de juiste kwaliteit'. Hoewel een klein deel van de woningen niet binnen de bestaande kern wordt gerealiseerd, betreft dit locaties in de kernrandzone. Deze locaties maken onderdeel uit van een bestaand bebouwingslint en sluiten stedenbouwkundig en landschappelijk aan bij de rand van de kern. Door deze situering wordt verrommeling van het buitengebied voorkomen en blijft de ruimtelijke kwaliteit behouden. De woningen worden zorgvuldig ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met bestaande structuren en landschappelijke kenmerken. Hiermee wordt invulling gegeven aan het principe 'de juiste woning op de juiste plek van de juiste kwaliteit', ook buiten de kern, mits dit ruimtelijk verantwoord is.

Het onderhavige planvoornemen sluit daarmee aan op de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Peel en Maas 2022. Hieronder wordt er ingegaan op de overige relevante beleidsstukken binnen de gemeente.

4.5.2 Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen

Op 31 maart 2015 heeft de gemeenteraad van de gemeente Peel en Maas 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.

Voor Kessel geldt dat er ingezet wordt op het functioneren als boodschappencentrum met redelijk verspreid aanbod. In de structuurvisie wordt er voor detailhandel ingezet op het clusteren van detailhandel, horeca en dienstverlening in de dorpscentra. Hier kan met een goede motivering afgeweken van worden. Uitbreiding lokale detailhandel is bespreekbaar, waarbij geldt dat buiten het centrum alleen beperkt uitbreiding mogelijk is.

Doorwerking projectgebied

Op basis van de kaart blijkt dat het plangebied gedeeltelijk is gelegen binnen de dorpskern van Kessel. Kessel is in de structuurvisie aangemerkt als een leefdorp, zodat hier – bovenop de eigen behoefte – ook een beperkte hoeveelheid extra woningen gebouwd mag worden voor de eventuele extra aanwas binnen de gemeente. Het is belangrijk dat in de toekomst een gevarieerd aanbod blijft voor alle doelgroepen. Daarbij is er specifieke aandacht voor senioren en starters, aangezien deze groepen relatief het meest zullen groeien. De beoogde ontwikkeling voorziet in deze behoefte en past daarmee binnen de uitgangspunten van de structuurvisie kernen en bedrijventerreinen.

De ontwikkeling omvat echter meer dan alleen woningbouw. Het plan draagt bij aan het versterken van de lokale voorzieningenstructuur door publieksgerichte functies te clusteren, waaronder de supermarkt en andere voorzieningen. Dit is van belang voor de leefbaarheid en vitaliteit van Kessel, dat als kern geen traditioneel winkelcentrum kent. Het gedeelte van het plangebied dat momenteel buiten de dorpskern ligt, zal door de ontwikkeling de dorpskern afronden, waardoor het als het ware binnen de kern komt te liggen. Dit zorgt voor een logische en ruimtelijk verantwoorde uitbreiding.

Op basis van maatwerk wordt met deze ontwikkeling ingezet op het creëren van een toekomstbestendig aanbod aan voorzieningen en woningen voor de kern Kessel. Gelet op het voorgaande past het plan binnen de structuurvisie.

4.5.3 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

In februari 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld en op 27 januari 2016 is de gewijzigde versie vastgesteld. In de Structuurvisie Buitengebied wordt het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas samengebracht. Voor een groot gedeelte betreft het bestaand beleid met enkele aanvullingen en uitwerkingen. De Structuurvisie vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van ontwikkelingsplanologie. In de Structuurvisie Buitengebied zijn de volgende plannen opgenomen:

- Structuurplan Buitengebied 2008;
- Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw;
- Streefqualiteiten Geur;
- Kwaliteitskader;
- Archeologiebeleid.

Volgens het structuurplan is het plangebied gelegen binnen het gebiedstype 'Oude verdichte bouwlanden'. De oude verdichte en besloten bouwlanden liggen voornamelijk rond de oudere kernen. Vanuit de gebiedstypologie landschapskader zijn deze gebieden betiteld als oude bouwlanden en oud grasland. Deze gronden behoren tot de vroegste ontginningen, waarbij mensen stukken land geschikt maakten voor landbouw. In de nabijheid van deze oude bouwlanden werden kleine nederzettingen gesticht. Deze nederzettingen zijn uitgegroeid tot de huidige kernen.

De beleidsuitgangspunten voor dit gebiedstype zijn ruime toelating van verschillende economische functies, verdere menging van de functies wonen (ruimte-voor-ruimte), werken (nieuwe economische dragers,

recreatie en toerisme) en (verbrede) landbouw met name in de linten en binnen de landbouw een ruime toelating van teeltondersteunende voorzieningen m.u.v. de open, bolle akkers.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling wordt redelijkerwijs passend geacht binnen het gebiedstype 'Oude verdichte bouwlanden' en oefent geen negatieve invloed uit op de aanwezige kwaliteiten van het landschapstype. Er wordt met de twee nieuwe kavels voor vrijstaande woningen bijgedragen aan een samenhangende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij aandacht is voor stedenbouwkundige structuur, landschappelijke inpassing en aansluiting op het bestaande bebouwingslint. Hierdoor sluiten deze aan bij de voorgenoemde gebiedswaarde.

4.5.4 Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

Het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas biedt een houvast voor ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied. Het kwaliteitskader kent de volgende uitgangspunten:

Ontwikkelingen in het buitengebied worden als een kans gezien voor zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Van een ondernemer die wat wil bouwen wordt wat verwacht. De omvang van de bijdrage hangt af van de maat van de gewenste bouw en van de vastgestelde mogelijkheden in het bestemmingsplan.

Ondernemers worden aangesproken op het tonen van initiatief en creativiteit om een balans te vinden tussen hun gewenste ontwikkeling en de bijdrage die hiermee geleverd wordt aan de kwaliteit van het omringende landschap en het milieu. Het toekomstige landschap zal het resultaat zijn van maatwerk.

Doorwerking plangebied

Voor de nieuwe woningen moet worden voldaan aan 'basiskwaliteit' conform beleid. Dit betekent dat 10% van het nieuwe bestemmingsvlak voor wonen dient te worden ingepast. Hiervoor is er een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen en er is in het kader van de kwaliteitsbijdrage buitengebied Peel en Maas een 'landschappelijk inpassingsplan' opgesteld. Hierin wordt de landschappelijke bijdrage van onderhavig planvoornemen gerealiseerd, door middel van het toevoegen van groen.

4.5.5 Kaderstelling Ruimte

De gemeente Peel en Maas heeft voor de periode 2024–2034 een kaderstellend beleid opgesteld waarin zij haar visie op de fysieke leefomgeving uiteenzet. Centraal staat het versterken van gemeenschappen, met aandacht voor diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing. De gemeente wil samen met inwoners, ondernemers en organisaties werken aan een toekomstbestendige leefomgeving, waarbij ruimte is voor initiatieven en maatwerk. De ambitie voor 2035 richt zich op een evenwichtige ontwikkeling van natuur, recreatie, wonen, industrie en landbouw, met behoud van de identiteit van kernen en landschap. Programmadoelen zijn onder meer het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, het stimuleren van participatie, het realiseren van een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving, energieneutraliteit in 2050, en het bevorderen van duurzame mobiliteit en circulair beheer. Deze doelen vormen samen de basis voor keuzes en investeringen in de fysieke ruimte van Peel en Maas.

Afweging

De beoogde herontwikkeling sluit goed aan bij de Kaderstelling Ruimte van de gemeente Peel en Maas voor de periode 2024–2034. Het plan draagt bij aan het versterken van gemeenschappen door een multifunctionele invulling met een supermarkt, fysiotherapiepraktijk, fitnesscentrum en woningen, wat de leefbaarheid en sociale cohesie bevordert. De locatie betreft een herstructureringsgebied, waarmee efficiënt

gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing en ruimte, en de entree van Kessel aan de Rijksweg krijgt een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. De ontwikkeling is uitvoerbaar dankzij medewerking van de grondeigenaar en voorziet in de lokale woonbehoefte. Bovendien voldoet het initiatief aan de beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018, doordat het maatschappelijke meerwaarde biedt en voldoet aan de principes van juiste plek, type en kwaliteit. Daarmee vormt het plan een passende en wenselijke invulling binnen de ruimtelijke kaders van de gemeente.

4.5.6 Kaderstelling Economie

De gemeente Peel en Maas heeft voor de periode 2024–2034 een economische kaderstelling opgesteld die voortbouwt op haar identiteit als gemeente van gemeenschappen, met kernwaarden als diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing. De visie richt zich op een toekomstbestendige economie waarin samenwerking tussen inwoners, ondernemers en organisaties centraal staat. De ambitie voor 2035 omvat onder meer een duurzame agrarische sector, innovatieve bedrijventerreinen, sterke regionale samenwerking, een inclusieve arbeidsmarkt en technologische innovatie met behoud van menselijke maat. De programmadoelen zijn gericht op het versterken van de lokale economie door kenniscirculatie en ondersteuning van lokaal gewortelde bedrijven, het verbeteren van de regionale samenwerking en arbeidsmarkt via kennisinfrastructuur en strategieën voor arbeidsmigranten, en het bevorderen van toerisme en recreatie door het benutten van cultureel erfgoed, natuur en recreatieve voorzieningen. Deze kaderstelling wordt na vijf jaar herijkt en jaarlijks vertaald naar uitvoeringsafspraken in de programmabegroting.

Afweging

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de Kaderstelling Economie 2024–2034 van Peel en Maas, waarin duurzaamheid, herstructurering en versterking van de lokale economie centraal staan. Het plan voorziet in een kwalitatief hoogwaardige invulling van een herstructureringslocatie door de combinatie van een fysiotherapiepraktijk, fitnesscentrum en appartementen in de bestaande bebouwing, aangevuld met nieuwe woningen en een hoogwaardige entree aan de Rijksweg. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van Kessel, behoud van voorzieningen en een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien sluit het initiatief aan bij de Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018, doordat sprake is van maatschappelijke meerwaarde en het voldoet aan de principes juiste plek, juiste type en juiste kwaliteit. Daarmee vormt de kaderstelling ruimte en economie geen belemmering, maar juist een ondersteuning van dit plan.

4.5.7 Beleidsregel woningbouwverzoeken 2018

De beleidsregel woningbouwverzoeken 2018 (vastgesteld op 4 juni 2018) houdt in dat alle nieuwe aanvragen voor woningbouwverzoeken op locaties waar dit nu planologisch niet geregeld is en sprake is van een toename van het aantal woningen ten opzichte van de in de structuurvisie Noord-Limburg bij name genoemde woningbouwaantallen, worden afgewezen, tenzij het verzoek voldoet aan bepaalde voorwaarden. Een van die uitzonderingen zijn verzoeken die een maatschappelijke meerwaarde hebben doordat ze een bijdrage leveren aan het behoud/versterken van vitale gemeenschappen. Het initiatief moet daarbij voldoen aan vier principes:

- Juiste plek: draagt bij aan leefbaarheid door leegstand te herstructureren dan wel aan een verbetering van de ruimtelijke structuur;
- Juiste type: het betreft een programma dat maatschappelijk nodig is (bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, starters, 1 en 2 persoonshuishoudens, zorgvragers, statushouders en arbeidsmigranten);
- Juiste kwaliteit: dorps, duurzaam, levensloopbestendig;
- Anderszins sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Doorwerking plangebied

Het project is gelegen in de kern van Kessel, op een locatie waar het bijdraagt aan de leefbaarheid en de ruimtelijke structuur (door het herstructureren van het voormalige bedrijfsgebouw). Door de wijze waarop de woningen worden gepositioneerd en vormgegeven wordt een logische afronding van het bouwlint gecreëerd. De gemeente hanteert dan ook het principe 'de juiste woning op de juiste plek van de juiste kwaliteit'. Met onderhavig initiatief wordt een passende invulling gegeven aan de hoeveelheid woningen en het type woningen, binnen de beschikbare ruimte die er is. Het project is daarnaast gericht op een goede balans tussen wat maatschappelijk noodzakelijk is, en is daarmee van het juiste type. Het project voorziet in grondgebonden woningen en appartementen op een locatie welke als herstructureringslocatie, dan wel inbreidingslocatie moet worden gekwalificeerd. De oude bedrijfsbebouwing van de bakker is gesloopt en de bebouwing van de fitness wordt geheel gesloopt en, zodat het geheel kan plaatsmaken voor woonbebouwing en een supermarkt waardoor het woon- en leefklimaat in de directe omgeving positief beïnvloed wordt. De maat en schaal van de beoogde woningen sluit goed aan op de omliggende bebouwing en past in de omgeving. Middels de woningen en de supermarkt wordt er voor gezorgd dat het bebouwde gebied uit wordt gebreed ter plaatse van de Roode Eggenweg.

Vooralsnog zal, in het kader van onderhavig omgevingsplan in de af te sluiten anterieure overeenkomst een voorwaarde worden opgenomen welke voor een voldoende verankering van de kwaliteit van het plan zorgt. Of met het project ook sprake is van een goede ruimtelijke ordening in milieutechnische zin, zal aan de orde komen in hoofdstuk 5. Daar zal worden geconcludeerd dat dat inderdaad het geval is. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in de beleidsregels Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018.

4.5.8 Conclusie

De activiteit past binnen de regionale doelstellingen en het regionale beleid, deze aspecten vormen derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5 Fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de toekomstige activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

5.1 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

5.1.1 Toetsingskader

De Omgevingswet streeft naar een evenwichtige benadering van het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving, met specifieke aandacht voor diverse belangen, waaronder cultureel erfgoed. Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Deze wet, in combinatie met de Omgevingswet, biedt een allesomvattende bescherming van het cultureel erfgoed. Provincies en gemeenten moeten in hun omgevingsplannen rekening houden met het belang en behoud van cultureel erfgoed, inclusief werelderfgoed. Dit vereist een grondige inventarisatie en analyse van het erfgoed binnen hun grenzen, gevolgd door het opnemen van een passend beschermingsregime in het omgevingsplan.

Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen⁶:

- Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed);
- Archeologische monumenten;
- Stads- en dorpsgezichten;
- Cultuurlandschappen;
- Roerend en immaterieel erfgoed.

Provincies en gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om deze elementen te beschermen via hun omgevingsplannen. Een cruciale overweging hierbij is welke elementen van cultureel erfgoed zich binnen hun grenzen of direct daarbuiten bevinden, en welke specifieke elementen men wil (of moet) beschermen. Hierbij dienen de instructieregels in de artikelen 5.130 en 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de algemene regels uit hoofdstuk 13 en 14 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) (met betrekking tot rijksmonumenten en werelderfgoed) in acht te worden genomen.

Provincies en gemeenten krijgen hierbij ondersteuning van specialisten van zowel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) als het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW). Deze ministeries dragen bij aan de ontwikkeling van de wet en de daarbij behorende regels, zijn betrokken bij het opstellen van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en leveren kennis en informatie voor andere overheidsinstanties.

De wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed en archeologie in Nederland is vastgelegd in het Bkl, Bal, en de provinciale/gemeentelijke omgevingsplannen. Op basis hiervan is het verplicht om bij de afweging van belangen de vijf elementen van cultureel erfgoed in overweging te nemen.

Voor de bescherming van het landschap in Nederland is het Europees landschapsverdrag van toepassing. Dit verdrag erkent de landschappen als integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Volgens artikel 1.2, lid 1, sub g van de Omgevingswet worden 'landschappen' officieel aangemerkt als onderdeel van de fy-

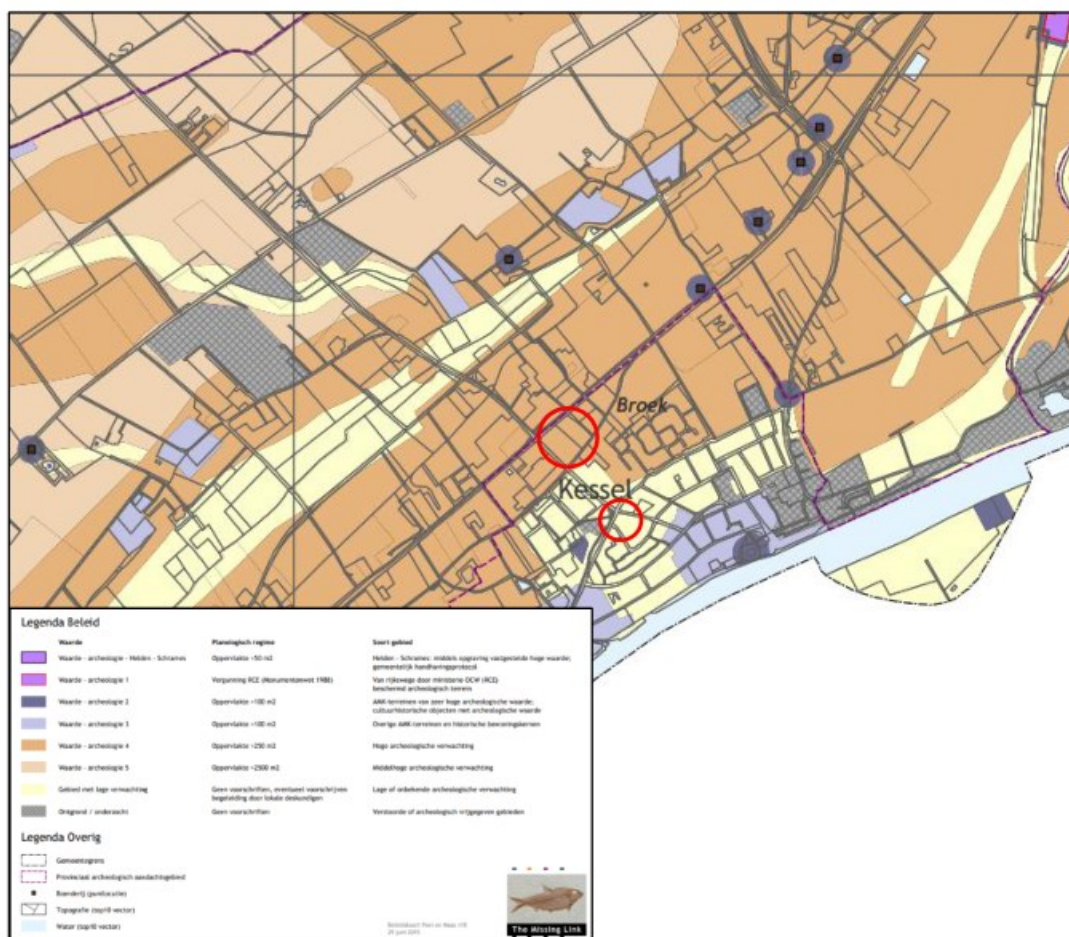
⁶ <https://www.cultureelerfgoed.nl/binaries/cultureelerfgoed/documenten/publicaties/2020/01/01/handreiking-begrippenkader-cultureel-erfgoed-onder-de-omgevingswet/Handreiking-Begrippenkader-cultureel-erfgoed-onder-Omgevingswet-2022.pdf>

sieke leefomgeving. Het beleid met betrekking tot landschappen kan worden vastgelegd in een omgevingsvisie door het Rijk, de provincie of de gemeente. Sommige landschapswaarden zijn ook verankerd in instructieregels van het Bkl. Een voorbeeld hiervan is te vinden in artikel 5.129 van het Bkl, waar een instructieregel is opgenomen met betrekking tot het behoud van het uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld betreft de instructieregel over het cultureel erfgoed, waarbij onder andere de bescherming van cultuurlandschappen wordt benadrukt. Overheden dienen ook rekening te houden met landschappelijke kwaliteit bij het toewijzen van functies aan locaties, zoals bepaald in artikel 2.4 en 4.2 van de Omgevingswet.

5.1.2 Onderzoek

Archeologie

Binnen het plangebied ligt op basis van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas (2015) deels de aanduiding "Waarde – archeologie 4". Dit geldt voor het deel van het plangebied aan de Rijksweg. Deze categorie omvat gebieden met een hoge verwachting. Voor dit categorie 4-gebied geldt dat deze in het vigerende bestemmingsplan is vertaald naar een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksverplichting ingeval de te verstoren oppervlakte groter is dan 250 m² én de verstoringsdiepte dieper is dan 40 cm onder het maaiveld. Voor de Baarskampstraat geldt een lage verwachting waar geen nadere eisen aan worden gesteld.



Figuur 5.1. Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Peel en Maas (2015) globale ligging plangebied(en) rood omlijnd

Rijksweg (plangebied A)

Op 20 maart 2023 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek⁷ uitgevoerd aan de Baarskampstraat 48-Rijksweg te Kessel (gemeente Peel en Maas). De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek betreft een (her)ontwikkeling van de locatie ten behoeve van de nieuwbouw van een supermarkt, fitnesscentrum met parkeerplaats en twee woningen. Ook worden er drie watergangen aangelegd. De planlocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Peel en Maas (2015) in een zone met de Waarde – Archeologie 4 (hoge archeologische verwachting). Binnen het bestemmingsplan Kernen Kessel en Kessel-Eik (2013) geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4.

Door meerdere verleggingen van de Maas ontstond er een geaccidenteerd landschap waarbij hoge oeverwallen en laaggelegen restgeulen (verlaten meanders van de Maas) zich op korte afstand afwisselden. Het plangebied maakte in het vroege laatpaleolithicum A onderdeel uit van de actieve riviervlakte van de Maas en was dus geen geschikte vestigingsplaats. Er geldt een lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het midden- en vroege laat-paleolithicum A.

Ten tijde van het laat-paleolithicum en mesolithicum lag het plangebied op een hoger gelegen Maasterras en ligt het niet meer binnen een actieve riviervlakte. De hoger gelegen Maasterrassen zijn ideale bewoningslocaties voor jager-verzamelaars geweest. Er geldt een hoge verwachting voor vindplaatsen uit het laat-paleolithicum B tot en met het mesolithicum. In de directe omgeving van het plangebied, met een vergelijkbare landschappelijke ligging, zijn enige vondsten bekend uit de periode uit het neolithicum, Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen. Om deze reden wordt aangenomen dat het plangebied in een aantrekkelijk deel van het landschap ligt en geldt er een hoge archeologische verwachting voor de periode neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen.

Het plangebied ligt aan de kruising van de Rijksweg met de Baarskampstraat, ten noordwesten van de historische dorpskern van Kessel. Op historische kaarten is te zien dat het plangebied grotendeels onbebouwd is en in gebruik als bouwland is. In het westelijk deel van het plangebied is een huis en erf aanwezig vanaf de eerste helft van de 19e eeuw als ook de huidige Rijksweg wordt aangelegd. Begin 19e eeuw is deze bebouwing nog afwezig. Er geldt een middelhoge verwachting voor de periode late middeleeuwen en nieuwe tijd.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw in een groot deel van het plangebied bestaat uit (deels) intacte enkeerdgronden. Hierdoor is de kans groot dat archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen. De in het vooronderzoek opgestelde archeologische verwachting (laag middenpaleolithicum – laat-paleolithicum A, hoog voor laat-paleolithicum B – vroege middeleeuwen en middelhoog voor late middeleeuwen - nieuwe tijd) blijft dan ook gehandhaafd.

De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid kunnen ter hoogte van de akker onder de humushoudende bovengrond en het pakket stuifzand (vanaf respectievelijk 60 en 95 centimeter beneden maaiveld) archeologische resten aanwezig zijn. Ter hoogte van de bebouwing (perceel E552) worden archeologische resten verwacht vanaf 95 centimeter onder maaiveld. Wanneer er graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden die dieper reiken dan 40 centimeter beneden maaiveld (akker) en

⁷ Aeres, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen Baarskampstraat 48-Rijksweg te Kessel, rapportnummer: AM22584, d.d. 18 september 2025.

bij perceel E552 bij 65 centimeter beneden maaiveld (uitgaande van een buffer van 30 centimeter), dan kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaan.

Op basis hiervan wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats.

Op basis van de nieuwe aangeleverde gegevens zal het terrein ter plaatse van de akker (boringen 6 tot en met 11) worden opgehoogd tot 25,8 meter +NAP. Het huidige maaiveld ligt in dit deel op 24,72 tot 24,91 meter +NAP. Er zal hiermee sprake zijn van een ophoging van 0,89 tot 1,08 meter. Het terrein (de parkeerplaats) komt echter in een scheluw vlak te liggen, om vanuit de peilhoogte Baarskampstraat 44 (25,10 meter +NAP) geleidelijk op te lopen naar de peilhoogte supermarkt (25,80 meter +NAP). Het huidige peil fitness is 25,71 meter +NAP.

Middels deze ophoging zal het archeologische niveau niet worden geraakt en is voor dit deel van het plangebied geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

Om bovenstaande te borgen zijn er 2 archeologische nevenfuncties opgenomen. Tijdens de vergunningsfase zal moeten blijken of er archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

Op de Erfgoedmonitor van het Rijk⁸, de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Limburg blijkt dat binnen het projectgebied, buiten de Sint Antoniusmolen, geen objecten van cultuurhistorische waarde aanwezig zijn.

De Sint Antoniusmolen ligt aan vrijwel alle zijden door bebouwing ingeklemd. Windvang is voor het functioneren van een molen van groot belang. Ter bescherming van de windvang van molens is de Handleiding Molenbiotoop opgesteld en uitgegeven door de vereniging De Hollandsche Molen. Via een berekening wordt de maximaal toegestane hoogte van omliggende bebouwing vastgesteld, zodat de windvang ten hoogste met 5% afneemt (hierdoor ontstaat voor de molen een vermogensreductie van 14%). Hierbij dient er over een afstand van 100 meter vanaf de molen gerekend geen enkel obstakel te zijn.

In het verleden zijn in de voormalige gemeente Kessel echter reeds bouwplannen ontwikkeld en uitgevoerd, waarbij geen rekening is gehouden met de aanwezigheid van de molen.

Wanneer voor de kern Kessel een berekening gemaakt wordt van de invloed op de Sint Antoniusmolen blijkt dat de ruimtelijke consequenties groot zijn. In een deel van Kessel is (nieuwe) bebouwing niet meer toegestaan, in een ander deel is uitsluitend bebouwing van 1 laag zonder kap mogelijk. Op de kaart, opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting, is weergegeven welke bebouwingsbeperkingen gelden bij toepassing van de molenbiotoop. Hieruit blijkt dat in een gebied vanaf 100 meter rond de molen uitsluitend bebouwing van één laag met kap opgericht kan worden. Vanaf een afstand van 300 meter rond de molen kunnen woningen van twee bouwlagen met een kap gerealiseerd worden.

De molenbiotoop is vertaald in de regels en op de verbeelding van onderhavig omgevingsplan. De huidige locatie is niet optimaal voor het functioneren van de molen. Er bestaat dan ook een voornemen om de molen te verplaatsen naar een alternatieve locatie. In de Strategische Visie Kessel 2015 wordt verplaatsing van de molen als één van de projecten voor het historisch dorpshart aangemerkt. Op dit moment is er echter nog

⁸ <https://rce.webgispublisher.nl/?map=RCE%5FErfgoedmonitor>

geen concreet zicht op verplaatsing.

Gelet op het bovenstaande worden er geen cultuurhistorische waarden geschaad met het plan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Landschap

Cultuurhistorische landschappen zijn gebieden met concentraties van samenhangende cultuurhistorische kenmerken en waarden. Het zijn gebieden die representatief zijn voor de agrarische cultuurlandschappen van zand, klei en verdwenen veen, maar ook voor de landschappen gevormd door waterbeheersing en defensie, zoals overlaten en waterlinies⁹.

Om uitspraak te kunnen doen met betrekking tot cultuurhistorische landschappen, wordt verwezen naar het landsdekkend datasysteem 'Cultuurhistorisch GIS' (CultGIS), dat informatie bevat over historisch-geografische fenomenen. Uit gegevens van CultGIS blijkt dat het projectgebied zich bevindt in dekzandvlakten. Het projectgebied betreft landbouwgrond omgezet verveningsgebied, relatief jong en sterk geïntensiveerd met een gemiddelde kwaliteit.

Om de kwaliteit van het landschap en de omliggende waarden te behouden en eventueel te versterken is er voor beide locaties een landschappelijke inpassing opgesteld. Afbeeldingen die hierbij horen zijn te zien in de figuren 3.1 en 3.2 onder paragraaf 3.1. Hieronder wordt de inpassing per locatie kort beschreven.

Rijksweg (plangebied A)

De ontwikkelingen aan de Rijksweg krijgen een inpassing waarbij groen en water, in overeenstemming met de landschappelijke inpassing, beleefbaar is opgenomen om zo de overgang richting het buitengebied landschappelijk juist in te passen. De ontwikkelingen bestaan uit een supermarkt, serviceshop, lunchroom, rookwarenschap, parkeervoorzieningen, laad en los ruimtes, overdekte fietsenstalling, twee kavels voor woningen en een landschappelijke groenblauwe zoom rondom het perceel.

Baarskampstraat (plangebied B)

Het plaatsmaken van de supermarkt voor een kleinschalig woonensemble (4 appartementen) en een fysio-praktijk gecombineerd met een fitness, biedt kansen om het beoogde karakter van de plek als entree en afronding van de omgeving vorm te geven, maar is tevens noodzakelijk om de mogelijkheid van hervestiging van een supermarkt op deze locatie uit te sluiten. Tevens kan het ruimte bieden aan de gewenste differentiatie in woningaanbod van het dorp. Een duidelijke markering aan de rotonde en een flexibele invulling van het achtergelegen terrein speelt hierin een rol.

De kop van het plangebied vormt een zichtbeëindiging van de Baarskampstraat en een begeleiding van de rotonde. Een duidelijke vormgeving met een aantrekkelijkere, robuuste kop zorgt voor een passende invulling van de plek. De kop krijgt derhalve een duidelijke plek aan, en een oriëntatie op de rotonde door het naar voren trekken van de rooilijn. Tevens zal er een duidelijke oriëntatie op de hoek en kruising komen (Beeselseweg en Esdoornstraat), zodat er geen blinde gevels en/of achterkantsituaties ontstaan aan de openbare ruimte. Op het gedeelte aan de Esdoornstraat is plaats voor de fysiotherapie gecombineerd met een fitness met oriëntatie op de straat. Het parkeren hiervoor geschiedt achter de bebouwing aan de kop, zodat er niet langer auto's geparkeerd staan aan de zijde van de rotonde. Als laatste zal het toepassen van

⁹ <https://data.overheid.nl/dataset/5630-cultuurhistorische-waardenkaart-2010--cultuurhistorische-landschappen>

diverse soorten opgaand groen in de openbare ruimte zorgen voor een aantrekkelijkere entree van het woongebied.

Mede gelet op het bovenstaande en de conclusies uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg kan er gesteld worden dat er met betrekking tot het landschapsaspect geen bezwaren zijn.

5.1.3 Conclusie

Voor het aspect archeologie zal uit de vergunningsfase moeten blijken of er archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht, dit is geborgd in de regels van het omgevingsplan. Met betrekking tot het aspect cultuurhistorie en landschap is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Mer-beoordeling

5.2.1 Toetsingskader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een wijziging omgevingsplan volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage op basis van paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, wordt bepaald op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen waarvoor de mer-(beoordelings)plicht geldt. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Daarnaast kan de mer-(beoordelings)plicht nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, die voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn;
- b. voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

5.2.2 Onderzoek

Beide plangebieden

Onderhavig planvoornemen is opgenomen in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, gezien er meerdere woningen worden toegevoegd, de supermarkt wordt verplaatst en er verschillende functies worden toegevoegd. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er een mer-beoordeling¹⁰ opgesteld. Wij bevelen u aan om na nadere kennisname van deze mer-aanmeldnotitie een gemeentelijk besluit voor te bereiden, waarin wordt

¹⁰ BRO, Mer aanmeldnotitie Baarskampstraat – Rijksweg te Kessel, projectnummer: P05348, d.d. 23 april 2025

aangegeven dat voor de verdere planvorming van onderhavige wijziging van het omgevingsplan geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

5.2.3 Conclusie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er met betrekking tot het aspect mer, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Gezondheid

5.3.1 Toetsingskader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. De beleidsambities met betrekking tot gezondheid kunnen sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen.

Omgevingsplan

Volgens artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet moet het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies in het omgevingsplan rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Naast het waarborgen van gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag ook het belang van gezondheidsbevordering in overweging nemen. Een fysieke leefomgeving kan positieve gezondheidseffecten hebben wanneer deze uitnodigt tot gezond gedrag, mensen aanspoort tot meer bewegen, gezonder eten en sociale interactie.

Het Rijk legt ondergrenzen vast voor de bescherming van de gezondheid, bijvoorbeeld door middel van instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur, trillingen, waterkwaliteit en bodem. Het Bkl bevat specifieke instructieregels voor de bescherming van de gezondheid en het milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl). Deze randvoorwaarden worden geïntegreerd in het omgevingsplan.

Gezien de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet, vereist dit aspect een brede motivering. Milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit zijn nauw verweven met gezondheid. Daarom wordt in deze paragraaf ook verwezen naar andere milieuaspecten in deze motivering.

5.3.2 Onderzoek

Aangezien het planvoornemen de realisatie van een nieuwe activiteit omvat, moet worden onderzocht en onderbouwd op welke manier dit initiatief rekening houdt met het gezondheidsaspect.

Beide plangebieden

Onderhavig plan ziet op de realisatie van meerdere woningen en de uitbreiding van een supermarkt, service-shop, lunchroom, fitness en fysio, rookwarenschap, parkeervoorzieningen, laad en los ruimtes, overdekte fiet-senstalling en een landschappelijke groenblauwe zoom rondom het perceel (commerciële ontwikkeling).

Daarnaast worden beide delen van het plangebied landschappelijk ingepast met verschillen groen- en water-voorzieningen. Deze ingrepen hebben een positieve impact heeft op de gezondheid. Een groene omgeving draagt namelijk bij aan de fysieke en mentale gezondheid. Tevens heeft het een positieve impact op het so-ciale welzijn en heeft een groene omgeving meerdere milieuvoordelen, wat weer een doorwerking heeft op de gezondheid van de mens. Ook is van belang dat met het planvoornemen geen activiteiten mogelijk wor-den gemaakt die leiden tot gezondheidsrisico's voor de omgeving. Ook zijn er in de omgeving geen functies aanwezig met een aanzienlijke negatieve impact op de gezondheid voor personen binnen het plangebied. De beoogde functie wordt dan ook op een verantwoorde locatie mogelijk gemaakt.

5.3.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Duurzaamheid

5.4.1 Toetsingskader

Duurzaamheid is een steeds belangrijker wordende kwestie voor onze samenleving. Het gaat hierbij om de manier waarop we omgaan met onze natuurlijke omgeving en hoe we ervoor zorgen dat we deze niet uitput-ten voor onze toekomstige generaties. Er bestaat geen vast omschrijving of definitie voor de term duurzaam-heid, dit zorgt ervoor dat iedereen zijn eigen invulling kan hebben over wat het precies betekent. Over het algemeen wordt met duurzaamheid een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de behoeften van toekomstige generaties, zowel hier als in andere delen van de wereld in gevaar te brengen bedoeld.

Duurzaamheid is een aspect wat zowel op de korte termijn als lange termijn toegepast dient te worden.

Er spelen diverse trends en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid binnen nieuwbouw. Duurzaam-heid bij nieuwbouw verwijst naar het ontwerpen, bouwen en onderhouden van gebouwen op een manier die zo min mogelijk impact heeft op het milieu. Tegelijkertijd ook efficiënt en gezond is voor de mensen die erin wonen of werken. Duurzaamheid is dus een breed begrip en omvat verschillende aspecten:

- Energie-efficiëntie: het verminderen van energieverbruik door gebruik te maken van duurzame energie-bronnen, zoals zonne-energie of windenergie;
- Materialen: Het gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen, zoals gerecyclede of hernieuw-bare materialen;
- Gezondheid en comfort: het Creëren van een gezonde binnen omgeving met goede ventilatie, natuur-lijke verlichting en materialen die de binnen kwaliteit verbeteren;
- Levensduur en Hergebruik: Het ontwerpen van gebouwen met een lange levensduur en de mogelijkheid tot aanpassing of hergebruik van materialen om de hoeveelheid afval te verminderen.

De focus op duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkelingen is belangrijk om de ecologische voetafdruk van de bouwsector te verminderen, een sector die historisch gezien veel grondstoffen verbruikt en bijdraagt aan ver-vuiling van het klimaat.

De eisen met betrekking tot duurzaamheid zijn opgenomen in afdeling 4.4 van het Besluit bouwwerken leef-omgeving. Van belang zijn de BENG normen en de MPG waarden.

BENG Normen

BENG staat voor Bijna energie neutrale gebouwen, en zijn geformuleerd met het doel om de CO2 uitstoot van nieuwbouw terug te dringen.

Er zijn drie verschillende manieren waarin BENG tot uitdrukking komt. Dit zijn de volgende:

- BENG 1-eis: Terugbrengen van de energiebehoefte;
- BENG 2-eis: Beperken van het fossiele energiegebruik (Bijvoorbeeld Gas en olie);
- BENG 3- eis: Benutten van hernieuwbare energie.

Naast deze drie eisen is er nog één aanvullende eis die van belang is met name in samenhang met klimaat-adaptatie, dit is de indicator voor verlaging van het risico op oververhitting van gebouwen genaamd TOJuli).

De BENG eisen gelden alleen voor nieuwbouw, bestaande bebouwing hoeft dus niet aan deze eisen te voldoen.

MPG Waarden

MPG staat voor Milieuprestatie gebouwen. Een MPG berekening toont aan wat de milieu impact van een nieuw te bouwen bouwwerk is. Zo worden de waarden waaraan voldaan dient te worden bepaald aan de hand van de gebruiksfuncties van het bouwwerk.

In het Bbl staat beschreven dat een woonfunctie een milieuprestatie moet hebben van maximaal 0,8 bepaald volgens de bepalingsmethode van de MPG. Voor kantoorgebouwen is de maximale milieuprestatie 1,0. Hoe lager de score is, des te beter het pand scoort op duurzaamheid.

Tot slot geeft het Bbl ook regels over de laadinfrastructuur van elektrische auto. Deze regels zorgen ervoor dat er voldoende leidingdoorvoeren zijn voor eventuele oplaadpunten zowel bij een woongebouw, als bij andere functies.

5.4.2 Onderzoek

Beide plangebieden

Onderhavig planvoornemen voorziet onder andere in het toevoegen van woningen. Deze woningen zullen derhalve conform de BENG Normen duurzaam opgeleverd worden. Daarnaast is, om inzicht te krijgen in de duurzaamheidsambities van het plan op stedelijk niveau, een duurzaamheidsmeting verricht. Aan de hand hiervan zijn door betrokken stakeholders ambities van het plan op verschillende duurzaamheidsthema's geïdentificeerd en zijn maatregelen geformuleerd die een bijdrage leveren aan de verduurzaming van de ontwikkeling. De duurzaamheidsambitie op stedelijk niveau vormt de basis voor de uitwerking van het plan en werkt door op gebouwniveau. Op gebouwniveau zal tevens inzicht worden verkregen op relevante duurzaamheidsthema's om ook hier tot passende en effectieve keuzes te komen.

5.4.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect duurzaamheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Toetsingskader

Het aspect omgevingsveiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden om een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden. Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. De algemene regels van het Rijk hiervoor zijn vastgelegd in het Bkl en het Bal.

Kwetsbare gebouwen en locaties

In het Bkl is onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden:

1. zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. De aanwijzing van bovenstaande categorieën 'gebouwen en locaties' staat in bijlage VI van het Bkl.

5.5.2 Onderzoek

Plangebied A is volledig binnen het brandaandachtsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding A-520-01 gelegen en de bijbehorende 100% letaliteitszone van deze leiding. Tevens is een groot gedeelte van plangebied B gelegen binnen het brandaandachtsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding Z-513-01 en de 100% letaliteitszone van deze leiding.

Er is door Sweco een quickscan externe veiligheid uitgevoerd voor beide delen van het plangebied om de impact van het planvoornemen op de fysieke leefomgeving te beoordelen en vice versa. De volledige rapportages zijn te zien in de bijlagen.

Rijksweg (plangebied A)¹¹

Het maatgevend/relevant scenario met betrekking tot de hogedruk aardgastransportleiding is een fakkelbrand. Door het nemen van de onderstaande maatregelen worden de risico's als gevolg van een calamiteit verkleind:

- meerdere inpanidige vluchtroutes in verschillende richtingen, zodat men de kortst mogelijk route kan nemen om een gebouw te ontvluchten;
- duidelijke vluchtborden binnen een gebouw aanbrengen;
- zorg voor een goede infrastructurele begeleiding bij graafwerkzaamheden in de nabijheid van een hogedruk aardgastransportleiding.

Relevante scenario's in geval van een calamiteit op de Maascorridor zijn toxische stoffen. Bij een calamiteit met giftige gassen is het handelingsperspectief binnen blijven en schuilen. Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten inpandig schuilen tot het gevaar is geweken. Giftige gassen kunnen het binnenmilieu van een woning bedreigen. Een mechanische ventilatievoorziening moet daarom handmatig worden uitgeschakeld. Dit is een verplichting volgens artikel 4.124 lid 4 van het Bbl.

De Veiligheidsregio Limburg-Noord dient in de gelegenheid gesteld te worden om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over 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 plangebied. Dit advies geeft tezamen met de voorliggende rapportage de input voor het bevoegd gezag om invulling te geven aan de groepsrisicoverantwoordingsplicht.

¹¹ Sweco, rapport onderzoek externe veiligheid Hoek Rijksweg – Baarskampstraat (plangebied A) in Kessel, 51029080 D3, d.d. 27 oktober 2025

Baarskampstraat (plangebied B)¹²

Het maatgevend/relevant scenario met betrekking tot de hogedruk aardgastransportleiding is een fakkelbrand. Door het nemen van de onderstaande maatregelen worden de risico's als gevolg van een calamiteit verkleind:

- meerdere inpannige vluchtroutes van de bron af, zodat men de kortst mogelijk route kan nemen om het gebouw te ontluchten;
- duidelijke vluchtborden aanbrengen;
- zorg voor een goede infrastructurele begeleiding bij graafwerkzaamheden in de nabijheid van een hogedruk aardgastransportleiding.

Relevante scenario's in geval van een calamiteit op de Maascorridor zijn toxische stoffen. Bij een calamiteit met giftige gassen is het handelingsperspectief binnen blijven en schuilen. Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten inpannig schuilen tot het gevaar is geweken. Giftige gassen kunnen het binnenmilieu van een woning bedreigen. Een mechanische ventilatievoorziening moet daarom handmatig worden uitgeschakeld. Dit is een verplichting volgens artikel 4.124 lid 4 van het Bbl.

De Veiligheidsregio Limburg-Noord dient in de gelegenheid gesteld te worden om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over 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 plangebied. Dit advies geeft tezamen met de voorliggende rapportage de input voor het bevoegd gezag om invulling te geven aan de groepsrisicoverantwoordingsplicht.

Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Limburg Noord dient is in de gelegenheid gesteld en heeft advies uitgebracht over 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 plangebied. Dit advies geeft tezamen met de rapporten de input voor het bevoegd gezag om invulling te geven aan de groepsrisicoverantwoordingsplicht.

Letaliteitszone

Alle gebouwen liggen in de 100% letaliteitszone. Binnen de 100% letaliteitszone zullen alle aanwezige personen in de buitenlucht komen te overlijden. Vanwege de korte afstand van de gebouwen tot de leiding ontstaat hier onherstelbare schade. De mogelijkheden voor verbetering van zelfredzaamheid van de personen binnen de 100% letaliteitszone zijn zeer beperkt. Omdat de brandweer bij dergelijke hittestraling niet kan optreden zijn personen op zichzelf aangewezen. Nadat het gas is afgesloten, kan de brandweer het plangebied verder betreden en richten op de hulpverlening en het blussen van ontstane branden. Om de warmtestraling binnen gebouwen te beperken kunnen brandwerende maatregelen worden genomen aan de zijde van hogedruk aardgastransportleiding. Door het nemen van bouwkundige maatregelen kunnen personen tijdelijk binnen schuilen. Hiermee kan de overlevingskans binnenshuis worden verhoogd, vooral in de eerste fase van het ontstaan van een fakkelbrand. In overleg met de Veiligheidsregio Limburg Noord zal worden bepaald of deze bouwmaatregelen worden toegepast.

5.5.3 Conclusie

Gelet op de ligging binnen de 100% letaliteitszone zal in overleg met de Veiligheidsregio Limburg Noord worden bepaald of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door het toepassen van bouwkundige maatregelen.

¹² Sweco, rapport onderzoek externe veiligheid Hoek Baarskampstraat – Beeselseweg (plangebied B) in Kessel, 51029080 D2, d.d. 27 oktober 2025

5.6 Bodem

5.6.1 Toetsingskader

Het omgevingsplan bevat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening houdend met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen en neemt de gemeente de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie. Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen.

5.6.2 Onderzoek

In het kader van de ontwikkeling dient de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem inzichtelijk gemaakt te worden. Voor beide delen van het plangebied is door Aeres een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapporten in de bijlagen.

Rijksweg (plangebied A) ¹³

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

Ter plaatse van het agrarisch bouwland zijn geen bijzonderheden waargenomen (onverdacht). In het opgeboorde bodemmateriaal zijn ter plaatse van de bebouwing (fitnesscentrum en voormalige bakkerij) bijmengingen met baksteen, beton, cement, kooldeeltjes en asfalt waargenomen. Onder de asfaltverharding ter plaatse van het fitnesscentrum is een laag menggranulaat aangetroffen. Het aangetroffen menggranulaat betreft geen bodem en is der halve in onderhavig rapport niet onderzocht. Deze fundatie laag is in het verleden onderzocht en betreft een categorie 2 bouwstof.

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal kan bij het aangetroffen menggranulaat onder de asfaltverharding van het fitnesscentrum niet worden uitgesloten. Deze deellocatie is derhalve als "verdacht" beschouwd op het voorkomen van asbest. Vooralsnog is ter plaatse van het menggranulaat nog geen asbest in bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat conform de NEN 5897 uitgevoerd omdat de locatie nog in gebruik is en ter plaatse grotendeels een asfaltverharding aanwezig is. Bij sloop of voorafgaand aan grondwerkzaamheden dient hiermee rekening gehouden te worden. Het voorliggende onderzoek doet geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met kobalt, koper, zink, alfa-Endosulfan, som Drins, som DDD, minerale olie, som PCB en PAK. De ondergrond is plaatselijk licht verhoogd met zink, minerale olie, som PCB en PAK. De interventiewaarden worden in alle onderzochte grondmengmonsters niet overschreden. Uit de monsterconclusie indicatieve toetsing kwaliteit blijkt dat met uitzondering van MM2

¹³ Aeres, Verkennend bodemonderzoek Baarskampstraat 48 – Rijksweg te Kessel, AM25006A, d.d. 24 april 2025

(klasse 'wonen') en MM7 (klasse 'landbouw/natuur') alle grondmengmonsters voldoen aan de klasse 'industrie'. In het freatisch grondwater wordt de voorkeurswaarde voor zink en cadmium overschreden. De signaleringwaarden worden niet overschreden.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (bouw supermarkt met parkeer gelegenheid).

Baarskampstraat (plangebied B)¹⁴

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn plaatselijk sporen asfalt en baksteen waargenomen. Ter plaatse van boring 01 is een baksteenlaag aangetroffen en ter plaatse van boring 4 is een laag menggranulaat aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met som Drins en cadmium. Na uitsplitsing van mengmonster MM3 blijkt dat de bovengrond van boring 8 matig verhoogd (verhoging groter dan de helft van de interventiewaarde) is met zink (0,14-0,5 m-mv). De verhoging met zink is reeds verticaal afgeperkt. In de ondergrond zijn geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden gemeten. Uit de monsterconclusie indicatieve toetsing kwaliteit blijkt dat de grondmengmonsters MM1, MM2 en MM4 voldoen aan de klasse 'landbouw/natuur'. Grondmengmonster MM3 voldoet aan de klasse 'industrie'. Het freatisch grondwater is niet onderzocht vanwege de handmatig ondoordringbare grindlaag op 3,4 m -mv.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven voor wat betreft het matig verhoogde (verhoging groter dan de helft van de interventiewaarde) gehalte aan zink in de bovengrond ter plaatse van boring 8 aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Voorafgaand aan de herontwikkeling dient vastgesteld te worden of het een lokale puntverhoging betreft van beperkte omvang. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt momenteel mogelijk een belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling (bouw appartementen). Er dient derhalve vervolgonderzoek plaats te vinden naar de zinkverontreinigingen. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen later bij de stukken van de voorliggende motivering worden gevoegd.

5.6.3 Conclusie

Gelet op het bovenstaande is er voor het aspect bodem sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Toetsingskader

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

¹⁴ Aeres, Verkennend bodemonderzoek Baarskampstraat 29 te Kessel, AM25006B, d.d. 24 april 2025

In de VNG-publicatie zijn gebiedstyperingen opgenomen, te weten omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied en de omgevingstype gemengd gebied:

1. *Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied*

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

2. *Omgevingstype gemengd gebied*

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De indicatieve bedrijvenlijst in de VNG-publicatie geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied. De richtafstanden in de bedrijvenlijst gelden voor een rustige woonwijk. Bij een omgevingstype gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd. Voor een rustige woonwijk geldt dat de geluidsbelasting (etmaalwaarde) 45 dB(A) op de gevels van nabijgelegen geluidsgevoelige objecten mag bedragen. Voor een gemengd gebied geldt dat de geluidsbelasting (etmaalwaarde) 50 dB(A) op de gevels van nabijgelegen geluidsgevoelige objecten mag bedragen.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die het bedrijf (of andere milieubelastende functie) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie). Woningen zijn milieugevoelige functies. Aangezien onderhavig plan voorziet in de realisatie van woningen dient getoetst te worden of in deze woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en of omliggende bedrijven niet worden gehinderd door de ontwikkeling.

5.7.2 Toetsing

Rijksweg (plangebied A)

De beoogde woningen zijn geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoned dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De woningen 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.

Nu de woningen zijn gelegen in een 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden met één stap teruggebracht worden. In de omgeving zijn enkele bedrijfsmatige functies gelegen.

Gezien de ligging bij de woonkern Kessel, zijn er veel burgerwoningen, bedrijven passend binnen een woonomgeving (zoals een bakkerij/broodjesbar op een afstand van circa 10 m vanaf het plangebied, een fitnessaccommodatie 80 m en café de Viersprong op 150 m) en een enkel agrarisch bedrijf (milieucategorie 2) ge-

legen in de omgeving. Overigens worden de bakkerij en de fitnessaccommodatie ten behoeve van onderhavige ontwikkeling gesloopt en worden de planologische mogelijkheden voor vestiging van een soortgelijke activiteit daarmee uitgesloten. Desondanks hebben wij deze meegenomen in onderstaande tabel.

Activiteit / Adres	Richtafstand tot gevoelige functies (uitgaande van gemengd gebied)	Milieucategorie	Werkelijke afstand
Bakkerij, Baarskampstraat 44	0	1	10 meter
Fitnesscentrum, Baarskampstraat 48	10	2	80 meter
Supermarkt, Baarskampstraat	0	1	80 meter
Café De Viersprong, Rijksweg 30-A	0	1	150 meter
Agrarisch bedrijf, Aspergehal, Rijksweg 33	10	2	360 meter
Varkenshouderij, Broek 3	100	4.1	190 meter
Varkenshouderij, Broek 5	100	4.1	280 meter

De afstanden van deze inrichtingen tot aan de nieuw te realiseren woningen zijn groter dan de richtafstanden welke op basis van de VNG-richtlijn bedrijven en milieuzonering voor deze bedrijven gelden ingeval van een 'rustige woonwijk', waardoor er, mede gezien het reeds aanwezige aantal burgerwoningen dat dichterbij deze bedrijven is gelegen, over en weer geen sprake is van een belemmering. Hieruit blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast betreft de commerciële ontwikkeling (supermarkt inclusief verschillende commerciële ruimtes) wel een functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De grootste richtafstand voor een supermarkt betreft volgens de richtafstandlijst maximaal 10 meter ten aanzien van het aspect 'geluid'.

Binnen 10 meter rondom het de bouwvlakgrens van de beoogde supermarkt zijn geen gevoelige functies (woningen) gelegen. Daarnaast mag de richtafstand met een trap worden verminderd door de ligging in gemengd gebied. De grootste richtafstand betreft dan 0 meter voor geluid. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat er kan worden voldaan aan de geldende richtafstanden en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Baarskampstraat (plangebied B)

De beoogde woningen zijn geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De woningen 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. Nu de woningen zijn gelegen in een 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden met één stap teruggebracht worden. In de omgeving zijn enkele bedrijfsmatige functies gelegen. In het kader van bedrijven en milieuzonering betekent dit dat de onderstaande richtafstanden in acht moeten worden genomen voor wat betreft de omliggende bedrijvigheid.

Activiteit / Adres	Richtafstand tot gevoelige functies (uitgaande van gemengd gebied)	Milieucategorie	Werkelijke afstand
Schoonheidssalon, Elzenpad 4	0	1	100 meter
Brandweerkazerne, Schijfweg zuid 8	30	3.1	140 meter
Voetbalvereniging, Roode Egge-weg 6b	30	3.1	160 meter

De afstanden van deze inrichtingen tot aan de nieuw te realiseren woningen zijn groter dan de richtafstanden welke op basis van de VNG-richtlijn bedrijven en milieuzonering voor deze bedrijven gelden ingeval van een 'rustige woonwijk', waardoor er, mede gezien het reeds aanwezige aantal burgerwoningen dat dichterbij deze bedrijven is gelegen, over en weer geen sprake is van een belemmering. Hieruit blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Door K+ is, mede vanwege de beoogde inritten bij de woningen (dichtslaande portieren), een akoestiek onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd.¹⁵ De geluiduitstraling van de fysiotherapie met fitness voldoet aan de geluideisen ter plaatse van de omliggende woningen. Er wordt voldaan aan het Bkl en Omgevingsplan. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar de geluidsparagraaf en de bijlagen.

5.7.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Water

5.8.1 Toetsingskader

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor het omgevingsplan blijft de weging van waterbelangen verplicht en dient het milieuaspect water een integraal onderdeel van het omgevingsbeleid te vormen. Dit proces krijgt onder de naam 'weging van waterbelangen' een plaats bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (voorheen bekend als de watertoets).

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater. De weging van het waterbelang zorgt ervoor dat per initiatief de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken (artikel 5.37 lid 1 van het Bkl). Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele weging van het waterbelang noodzakelijk. De weging van het waterbelang is een instrument waarmee de waterhuishoudkundige belangen een doorlopende positie krijgen in het ruimtelijke beleid, niet alleen op basis van concrete ontwikkelingen. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

¹⁵ K+, Baarskampstraat 29 te Kessel Geluiduitstraling fysiotherapie, kenmerk: Rm250025aaA2, d.d. 30 oktober 2025.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet kan door het bevoegd gezag tijdelijk gebruik worden gemaakt van de regels zoals opgenomen in de bruidsschat (onder afdeling 22.3 milieubelastende activiteiten bruidsschat omgevingsplan). De regels veranderen pas op het moment dat het bevoegd gezag voor een bepaald gebied het omgevingsplan vaststelt.

5.8.2 Onderzoek

Om de waterhuishoudkundige consequenties van het plan of omgevingsactiviteit in beeld te brengen en de waterbelangen te waarborgen c.q. te wegen zijn er voor deze situatie twee watertoetsen opgesteld door Aeres voor de Rijksweg¹⁶ en de Baarskampstraat¹⁷. Deze rapportage vormt de basis voor het vastleggen van het wateraspect en het weging van het waterbelang zoals dat in de Omgevingswet is opgenomen. Onderstaand zijn de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Rijksweg (plangebied A)

Het veldwerk binnen de onderzoekslocatie aan de Rijksweg is uitgevoerd op 21 maart 2023. Rekening houdend met de toekomstige planinvulling zijn op vijf locaties infiltratiemetingen uitgevoerd. Voorts zijn er enkele diepere profielboringen verricht om de lokale bodemopbouw vast te stellen.

Het plangebied ligt relatief hoog (aan de rand van het bebouwde centrum) op een licht hellend terrein. Het plangebied bevindt zich grotendeels op ca. 24,8 en zuidwestelijk nabij het bestaande pand op ca. 25,6 m +NAP. Binnen of direct nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Gemiddeld is de grondwaterstand op 3,0 tot 3,5 m-mv. te verwachten. De GHG is ingeschat op ca. 23 m +NAP of ca. 1,5-2 m-mv en vormt derhalve geen directe belemmering voor het planvoornemen. De nieuwbouw is noordelijk op het lagere terreindeel gepland. Gezien de verwachte waterdiepte bij hevige neerslag wordt geadviseerd om een bouwpeil van minimaal 25,1 m +NAP aan te houden zodat instroom voorkomen wordt. Voor het toekomstig parkeerterrein is eenzelfde peil als de bestaande weg (ca. 24,8 m +NAP) geadviseerd zodat het verwachte water tijdelijk op het parkeerterrein staat en niet afgewenteld wordt naar de omgeving.

De bodemopbouw van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit een midden en fijn, zwak siltige, matig humeuze, zandige toplaag tot minstens 0,5 en deels 1,5 meter beneden maaiveld. De humeuze toplaag wordt opgevolgd door een geelgrijze matig fijn, zwak tot matig siltige zandlaag. Op ca. 2,1-2,5 m-mv is een matig grof, sterk grindhoudend zandpakket aanwezig. Plaatselijk is hieronder een matig fijn, matig siltige zandlaag aangetroffen.

De bodemopbouw vertoont, zoals ook blijkt uit de resultaten van de uitgevoerde infiltratiemetingen, een matige (meetpunt 5) tot goede (meetpunten 4 en 6) doorlatendheid. De lokale bodem laat het toe om ter plaatse een infiltratievoorziening aan te leggen. Voor de leegloop van een ondiepe infiltratievoorziening bedraagt de kv-waarde 0,3 meter per dag en kh-waarde van 1 m/dag (top) tot 3 m/dag (ondergrond) inclusief een veiligheidsfactor.

Bij de nieuwbouw zal op eigen terrein een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd dat wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De bestaande aansluitpunten op het gemeentelijk stelsel zijn zuidwestelijk nabij de Baarskampstraat (vrijval) en noordoostelijk bij de Roode Eggeweg (persgemaal). Gezien de plan-

¹⁶ Aeres, Infiltratieonderzoek & weging van het waterbelang Baarskampstraat 48 – Rijksweg te Kessel, AM25006A, d.d. 10 september 2025

¹⁷ Aeres, Infiltratieonderzoek & weging van het waterbelang Baarskampstraat 29 te Kessel, AM25006B, d.d. 22 april 2025

ontwikkeling met supermarkt zal de toekomstige vuilwaterhoeveelheid naar verwachting ca. 0,3 m³/uur bedragen. Door de afkoppeling van het hemelwater zal dit naar verwachting zonder aanpassingen door het bestaande stelsel verwerkt kunnen worden. Aandachtspunt is of dit vanaf de nieuwbouw onder vrijverval naar de Baarskampstraat kan plaatsvinden. Bij de nadere planuitwerking wordt dit nader uitgewerkt, eventueel dient op eigen terrein een klein gemaal aangebracht te worden. Hiervoor dient te zijner tijd bij de gemeente Peel en Maas een aansluiting aangevraagd te worden.

De verwachte toekomstige verharding bedraagt 8.083 m². Conform het beleid dient een T=100 situatie ter plaatse verwerkt te worden. Aansluiting op het oppervlaktewater is ter plaatse niet mogelijk. Hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden. Bij overloop van de benodigde hemelwaterverwerking dient dit oppervlakkig naar openbaar gebied plaats te vinden. Er mag bij een bui van T=100 geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaan.

In eerste instantie dient zoveel mogelijk nieuw gesloten oppervlak voorkomen te worden. Mogelijk kan hemelwater ter plaatse ook hergebruikt worden voor bijvoorbeeld toiletspoeling of watergift. Ter plaatse van de supermarkt kan een groendak aangelegd worden waarvan de waterberging in mindering geteld kan worden (vaak 50% van het aangelegde oppervlak). Het is vooralsnog niet bekend of groendak toegepast kan/zal worden. Voor de hemelwaterverwerking worden onderstaande maatregelen genomen:

- De parkeerplaatsen worden uitgerust met halfverharding (gras-beton of waterpasserende bestrating). De parkeervakken zijn derhalve 70% meegenomen worden in de waterbergingsberekening.

Dit komt rekening houdend met de grasbetontegels neer op een totale hemelwaterhoeveelheid van ca. 752,9 m³.

De keuze voor een voorziening is afhankelijk van de eigen voorkeur, het toekomstig planvoornemen (gewenste terreinvulling en type verharding) en hiermee samenhangend de benodigde bergingscapaciteit, de optredende GHG en lokale infiltratiesnelheid. Voor de toekomstige planontwikkeling wordt geadviseerd om indien mogelijk een bovengrondse, open infiltratievoorziening aan te leggen. Bovengrondse berging kan eenvoudig gerealiseerd worden door de aanleg van een wadi/slootje of een verlaging in het groen. Dit is vaak de eenvoudigste en goedkoopste oplossing.

Binnen het plangebied zijn noordwestelijk in het toekomstig groen wadi's gepland met een onderliggend lavapakket in geotextiel tot 1,5 meter diep. Onder het parkeerterrein zijn vier verzamelleidingen met omliggend lavapakket in geotextiel gepland, zie ontwerptekening waterinfiltratie in bijlage 2. Hoewel hierop de juiste hoeveelheden genoemd zijn, wordt opgemerkt dat vooralsnog geen rekening gehouden is met het waterbergend vermogen van het lavapakket van ca. 40-50%. Derhalve dient rekening gehouden te worden met een uitbreiding van geplande hemelwaterstelsel. Dit kan door de aanleg van groendak, bijkomende wadi's oostelijk of vergroting van de ondergrondse capaciteit met lava of een grotere IT-leiding. Meerdere types kunnen ook gecombineerd worden.

Hierdoor kan ter plaatse een bui van 100 mm verwerkt worden. Dit is voldoende om te voldaan aan de benodigde hemelwaterbergingseis. Door al het verhard oppervlak te compenseren binnen de nieuwbouwlocatie, wordt een aanvullende bijdrage geleverd aan de gemeentelijke klimaatdoelen. Rekening houdend met het huidige HWA-ontwerp en de gemeten matig tot goede infiltratiesnelheden zal deze robuuste voorziening met veel infiltratie oppervlak binnen 24 uur weer beschikbaar zijn voor een volgende buineerslag. Vanuit de

wadi's is een bovengrondse overloop naar het openbaar gebied toegestaan en mogelijk voor bovennormatieve neerslaghoeveelheden.

Door de verhardingstoename te compenseren met de aanleg van een separaat hemelwaterstelsel op eigen terrein, het aanleggen van de benodigde hemelwaterberging (bui van 100 mm), rekening te houden met een iets hoger bouwpeil gezien de verwachte waterdiepte bij piekbuien en het voldoen aan de overige aandachtspunten en randvoorwaarden, vindt de ontwikkeling hydrologisch positief plaats en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten.

Op het definitieve bouwplan / uitvoeringsontwerp dienen de uiteindelijke DWA- en HWA-stelsels nader opgenomen te zijn met een uitwerking van het toekomstig maaiveldprofiel. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water kan afstromen naar het nabijgelegen groen of HWA-stelsel zodat wateroverlast bij panden of derden vermeden wordt.

Baarskampstraat (plangebied B)

Ook voor deze locatie is het veldwerk op de onderzoekslocatie uitgevoerd op 21 maart 2023. Rekening houdend met de toekomstige planinvulling zijn op enkele locaties profielboringen verricht om de lokale bodemopbouw vast te stellen. Hierop volgend is een infiltratieproef in de bodem uitgevoerd.

Het plangebied ligt verhoogd ten opzichte van de aangrenzende wegen op een maaiveldhoogte van ca. 23,8 tot 24,8 m +NAP. De noordwestelijk gelegen rotonde ligt op ca. 24,3 m +NAP. Vanaf het kruispunt met de Beeselseweg (ca. 24,1 m +NAP) loopt de Esdoornstraat af in zuidoostelijke richting tot een maaiveldhoogte van ca. 23,6 m +NAP.

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Gemiddeld is de grondwaterstand op 5-6 m-mv. te verwachten. De bodemopbouw van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit een onder de bestrating een ophoogpakket van matig fijn, matig siltig zand tot ca. 0,1-0,5 meter onder het maaiveld aanwezig is. Hieronder bevindt zich een matig fijn, matig tot sterk siltig, matig humeuze zandlaag van ca. 0,5 meter dik. Hieronder gaat de bodem over in een matig tot matig fijn, matig tot zwak siltige zandlaag. Vanaf 2,4-2,7 m-mv is een grover zandpakket met bijmenging van grind aangetroffen waarbij de handboring gestaakt is in deze bodemlaag op 3-3,4 m-mv.

Uit de metingen in de onverzadigde zone blijkt dat de bodem op ca 1,5 m-mv. een goede verticale en zeer goede horizontale infiltratiesnelheid vertoont. In het onderzochte bodemtraject tot 3,4 m-mv werden behoudens de humeuze sterk siltige bodemlaag in de bovengrond tot plaatselijk 1,2 m-mv geen lagen aangetroffen die hinderend zijn voor infiltratie in de bodem. Voor de leegloop van de bodem kan gerekend worden met een k-waarde van 0,4 meter per dag en voor de wanden 1,1 meter per dag (inclusief veiligheidsfactor). De verwachte toekomstige verharding bedraagt 1.881 m². Conform het beleid van de gemeente dient hiervoor ca. 86,8 m³ hemelwaterberging voor aangelegd te worden. Aansluiting op het oppervlaktewater is ter plaatse niet mogelijk. Hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden. Bij overloop van de benodigde hemelwaterverwerking dient dit oppervlakkig naar openbaar gebied plaats te vinden. Er mag bij een bui van T=100 geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaan.

Ter plaatse van de fysio/fitness kan een groendak aangelegd worden waarvan de waterberging in mindering geteld kan worden (vaak 50% van het aangelegde oppervlak, in de onderhavige gemeente dient rekening te worden gehouden met 70%). Het is vooralsnog niet bekend of groendak toegepast kan/zal worden.

Het perceel is momenteel geheel verhard. Door de ontwikkeling neemt de verharding af, wordt op eigen terrein een gescheiden stelsel aangelegd en 50 mm conform gemeentelijke eis verwerkt middels infiltratie in de bodem. Er vindt hierdoor een afname plaats in piekafvoer. Het planvoornemen wordt hydrologisch positief ontwikkeld en voldoet aan de vereisten.

5.8.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Natuur

5.9.1 Toetsingskader

Natuur maakt onder de nieuwe Omgevingswet onderdeel uit van de fysieke leefomgeving, één van de kernbegrippen van de Omgevingswet (artikel 1.2, lid 2, onder h). De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2024 opgegaan in de Omgevingswet (Ow). Onder Artikel 5.1, lid 1 (Ow) is opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten, tevens is onder Artikel 5.1, lid 2 opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten. Tenzij anders geregeld in het omgevingsplan, waterschap verordening, omgevingsverordening of ministeriele regeling.

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staat de uitwerking van algemene regels voor activiteiten die rechtstreeks werken, waaronder een vergunningplicht voor zogenaamde Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten (hoofdstuk 11, Bal). In dit hoofdstuk zijn tevens de regels voor vergunningsvrije gevallen opgenomen evenals de mogelijkheden tot maatwerk. Indien er geen vrijstelling geldt van de vergunningsplicht, dient er een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Onderscheid wordt gemaakt tussen een enkelvoudige of meervoudige aanvraag (in het geval er sprake is van een flora- en fauna-activiteit en een natura 2000-activiteit).

Natura 2000

Om de natuur te beschermen, heeft het Rijk regels over activiteiten die een Natura 2000-gebied kunnen benadelen opgesteld. Een activiteit die significant nadele gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied heet een Natura 2000-activiteit. Degene die de activiteit verricht, moet nagaan of nadelige gevolgen uit te sluiten zijn. Een passende beoordeling dient te worden uitgevoerd (artikel 16.53c, Ow). Die beoordeling moet zekerheid geven dat het project de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. In dat geval kan vergunningverlening plaatsvinden (artikel 8.74b, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)).

Natuurnetwerk Nederland

De aanwijzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is geregeld in de Omgevingsverordening, conform artikel 2.44, lid 4 van de Omgevingswet en artikel 7.6, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Vanuit de Omgevingsverordening draagt de provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met omliggende agrarisch gebieden te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Houtopstanden en soortenbescherming

De regels voor bescherming van houtopstanden en bomenrijen staan opgenomen in Afdeling 11.3 Bal. Hierin staat dat het vellen van houtopstanden is beschermd door algemene meldplicht (art. 11.126 Bal) en herplantplicht (art. 11.129 Bal) voor houtopstanden vanaf 10 are of meer evenals bomenrijen bestaande uit

meer dan 20 bomen, buiten de zogeheten 'bebouwingscontour houtkap'. De bebouwingscontour houtkap moet worden aangewezen in het Omgevingsplan (art. 5.165b Bkl). Tevens is er sprake van specifieke zorgplicht (art. 11.116 Bal) die geldt voor het vellen van houtopstanden, het herbeplanten van grond of nadat een houtopstand op een andere manier teniet is gegaan.

Voor de soortbescherming zijn de paragrafen 11.2.2 t/m 11.2.4 van toepassing, hier zijn de verschillende soortenbeschermingsregimes opgenomen:

- Omgevingsvergunning soorten Vogelrichtlijn (11.2.2 Bal);
- Omgevingsvergunning soorten Habitatrichtlijn (11.2.3 Bal);
- Omgevingsvergunning andere soorten (11.2.4 Bal).

Getoetst dient te worden of het planvoornemen leidt tot schadelijke handelingen die leiden tot een vergunning plichtig geval. De schadelijke handelingen Vogelrichtlijn zijn opgenomen in artikel 11.37 van het Bal, schadelijke Habitatrichtlijn in artikel 11.46 Bal en schadelijke handelingen andere soorten in artikel 11.54 van het Bal.

5.9.2 Onderzoek

Flora en fauna

Beide plangebieden

Voor de projectlocatie is er door BRO een quickscan flora en fauna¹⁸ uitgevoerd. De uitvoering van de quickscan is een eerste stap om te vermijden dat soorten verstoord of vernietigd kunnen worden bij de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen. Met een bureauonderzoek en veldwerkonderzoeken wordt vastgesteld of er bij de plannen sprake kan zijn op overtreding van de Wet natuurbescherming, of dat deze met eenvoudige maatregelen zijn te voorkomen. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten uit het onderzoek weergegeven, voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen.

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 onderstaande in acht wordt genomen:

- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen (zie hier beneden).
- Met betrekking tot de verbouwing van de kantoorwoningen binnen het deelgebied aan de Baarskampstraat zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid 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.

¹⁸ BRO, Quickscan flora en fauna 2 locaties Baarskampstraat – Rijksweg te Kessel, projectnummer: P05348, d.d. 27 maart 2025

Stikstof

Beide plangebieden

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 Grenzswald u. Meinweg' (Duitsland) en 'Leudal', bevinden zich op de dichtstbijzijnde punten, respectievelijk op circa 4,5 kilometer ten zuiden, circa 5,4 kilometer ten oosten en circa 6,7 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. 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.

Door BRO is derhalve een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor zowel de gebruiks-, als de aanlegfase. De resultaten hiervan worden hieronder kort besproken. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.¹⁹

Hieruit is gebleken dat de totale emissie van de verkeersgeneratie en mobiele werktuigen in de aanlegfase van het project volgens de berekening 121,5 NOx/kg/j en 4,1 NH3/kg/j is. Het rekenresultaat is daarmee niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. De aanlegfase zorgt dan ook niet voor negatieve effecten op natura 2000-gebieden.

Voor de gebruiksfase van het project geldt dat de totale emissie van de verkeersgeneratie volgens de berekening 92,1 NOx/kg/j en 5,5 NH3/kg/j is. Het rekenresultaat is daarmee niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. De gebruiksfase zorgt dan ook niet voor negatieve effecten op natura 2000-gebieden.

5.9.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Luchtkwaliteit

5.10.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

CIMLK

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen. Sinds 1 januari 2023 vervangt het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het NSL. Middels dit nieuwe instrument kan de luchtkwaliteit berekend en gemonitord worden onder de Omgevingswet.

¹⁹ BRO, AERIUS-berekening Rijksweg - Baarskampstraat te Kessel, projectnummer: P05348, d.d. 26 maart 2025.

NIBM

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

5.10.2 Onderzoek

Rijksweg (plangebied A)

Regeling NIBM

De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van een supermarktllocatie met diverse commerciële ruimtes (fitnesscentrum en lunchroom) en een tweetal grondgebonden woningen. Met de beoogde ontwikkeling wordt ruimschoots onder de aantallen voor woningen en uitbreiding van bedrijven gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate'. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de vestiging van de beoogde functie. Volgens de kaarten van het RIVM lag de concentratie PM_{2,5} in 2022 ter plaatse tussen de 6 en 8 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen de 14 en 16 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen de 10 en 15 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Baarskampstraat (plangebied B)

Regeling NIBM

De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van een fysiotherapiepraktijk gecombineerd met een fitness en 4 appartementen. Met de beoogde ontwikkeling wordt ruimschoots onder de aantallen voor woningen en uitbreiding van bedrijven gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate'. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de vestiging van de beoogde functie. Volgens de kaarten van het RIVM lag de concentratie PM_{2,5} in 2022 ter plaatse tussen de 6 en 8 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen de 14 en 16 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen de 10 en 15 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

5.10.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Geluid

5.11.1 Toetsingskader

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluidsregels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluid door activiteiten

In Bijlage XXII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

5.11.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaaï

Binnen het plan worden 6 woningen mogelijk gemaakt. Dit zijn geluidgevoelige gebouwen in de zin van het Bkl. Het projectgebied ligt binnen de bebouwde kom aan verharde gemeentewegen en de twee woningen aan de Roode Eggeweg liggen nabij een provinciale weg. Er is door K-plus een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï²⁰ uitgevoerd. In deze motivering worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Gemeentewegen:

- De standaardwaarde wordt wel, maar de grenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen is maximaal 60 dB.
- De gemeente Peel en Maas dient aan de hand van voorliggend onderzoek een afweging te maken om het geluid boven de standaardwaarde toe te staan.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat twee appartementen aan de Baarskampstraat in een bestaand gebouw en twee nieuwe appartementen ter plaatse van een bestaande parkeerplaats worden gerealiseerd.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de standaardwaarde of lager. De kosten voor deze maatregel voor de Baarskampstraat en Beeselseweg worden geraamd op € 75.000,- (200 m * 7,5m * € 50,-) en is daarmee ook niet financieel doelmatig. Omdat op dit deel ook een rotonde is gelegen, is het toepassen van geluid reducerend wegdek niet duurzaam, het asfalt lijdt namelijk onder het afremmende en optrekkende verkeer. Zodoende is het aanbrengen van een stiller wegdek om de geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen terug te dringen uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud niet wenselijk.
- Het verder naar achteren verplaatsen van de woningen om de geluidbelasting verder te reduceren leidt er niet toe dat wordt voldaan aan de standaardwaarde. Voor de twee appartementen die worden gerealiseerd in het bestaande gebouw is dit niet mogelijk. Voor de andere twee appartementen geldt dat, als de afstand tot de weg zou worden verdubbeld, van 9 naar 18 meter, de geluidbelasting op de voorgevel met circa 3 dB afneemt, een verschil wat nauwelijks hoorbaar is. De afmetingen van het perceel laten het niet toe om de bebouwing in zijn huidige vorm veel verder van de weg af te plaatsen.
- Het plaatsen van scherm is akoestisch niet verder onderzocht. Om de geluidbelasting op de gevel te verlagen is een geheel gesloten scherm benodigd. Een geheel gesloten scherm is in de praktijk niet uitvoerbaar gezien de entrees van de appartementen dan niet te bereiken zijn.

Provinciale wegen:

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale grenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de provinciale weg is maximaal 61 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh.
- De gemeente Peel en Maas dient aan de hand van voorliggend onderzoek een afweging te maken om het geluid boven de voorkeursgrenswaarde toe te staan.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woningen aan de Roode Eggeweg een open plaats opvullen.

²⁰ K+, Onderzoek wegverkeerslawaaï Baarskampstraat – Rijksweg te Kessel, kenmerk: Rm250025aaA1.jufo_03, d.d. 28 november 2025.

- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor deze maatregel voor de N273 worden geraamd op € 135.000,- (200 m * 13,5m * € 50,-) en is daarmee niet financieel doelmatig. Bovendien stuit deze maatregel op overwegende bezwaren van technische aard.
- Het verder naar achteren verplaatsen van de woningen om de geluidbelasting verder te reduceren leidt er niet toe dat wordt voldaan aan de standaardwaarde. Zou de afstand tot de weg bijvoorbeeld worden verdubbeld, van 100 naar 200 meter, dan zal de geluidbelasting op de voorgevel met circa 3 dB afnemen, een verschil wat nauwelijks hoorbaar is. De afmetingen van het perceel laten het niet toe om de bebouwing in zijn huidige vorm verder van de weg af te plaatsen.
- Het plaatsen van scherm is akoestisch niet verder onderzocht. Om de geluidbelasting op de gevel te verlagen is een geheel gesloten scherm benodigd. Gezien de grote afstand tot de weg zou dit een lang scherm moeten worden welke financieel niet doelmatig is om de geluidbelasting ter plaatse van twee woningen te verlagen.

Gezamenlijk geluid en Besluit bouwwerken leefomgeving:

Het gezamenlijk geluid is maximaal 63 dB. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer de standaardwaarde wordt overschreden, moet voor de nieuwe woningen en appartementen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 4.103 van het Bbl. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil tussen het gezamenlijk geluid en 33 dB. In Tabel 5.3 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Bij het overschrijden van de standaardwaarde dient het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel te worden betrokken. Doorgaans wordt uitgegaan van geluidluwe gevel indien de geluidbelasting lager is dan de standaardwaarde, tenzij dit anders aangegeven wordt door de gemeente. Uit de resultaten blijkt dat de woningen aan de Beerselseweg beschikken over een geluidluwe gevel. De woningen aan de Roode Eggeweg beschikken niet over een geluidluwe gevel, de geluidbelasting is op alle gevels hoger dan de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de provinciale weg. In verdere uitwerking dienen (bouwkundige) maatregelen te worden getroffen om te zorgen dat de woning beschikt over een geluidluwe gevel.

Industrielawaai

Geluiduitstraling Supermarkt (plangebied A)

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om inzicht te geven of de geluidemissie van de supermarkt²¹ met betrekking tot voertuigbewegingen, bevoorrading, winkelwagens en installaties naar de directe omgeving inpasbaar is. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Aan de zuidoostzijde van de parkeerplaats wordt een geluidscherm voorzien met een hoogte van 2,5 meter. Hiermee wordt beoogd het geluid richting de woningen aan de Roode Eggeweg te beperken. In het rekenmodel is rekening gehouden met dit geluidscherm. Het scherm wordt geplaatst in het verlengde van de zijgevel/laadkuil en heeft een lengte van ca. 58 meter. Het geluidscherm dient volledig dicht te worden uitgevoerd en een massa van ten minste 10 kg/m² te hebben.

²¹ K+, Geluiduitstraling supermarkt, rapportnummer Rm250025aaA0.jufo_02, d.d. 28 november 2025

Ter plaatse van de Baarskampstraat 42 wordt niet voldaan aan de geluideisen uit het Bkl en Omgevingsplan. Maatregelen om de geluidbelastingen te verlagen zijn niet doeltreffend, wenselijk of mogelijk. Zodoende dienen maatwerkvoorschriften voor deze woning te worden opgesteld om de verhoogde geluidbelasting toe te staan.

De gemeente Peel en Maas kan maatwerkvoorschriften opstellen waarbij de overschrijdingen ter plaatse van de Baarskampstraat 42 worden toegestaan.

Voor de overige omliggende woningen wordt aan de geluideisen van het Bkl en Omgevingsplan voldaan. Voor deze woningen kan worden gesteld dat er sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de supermarkt.

De voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder wordt overschreden. Aangezien het om een verplaatsing gaat van de supermarkt zal de werkelijke toename van verkeer op de Baarskampstraat beperkt zijn. Naar verwachting blijft de woonkwaliteit voor de woningen aan de Baarskampstraat vergelijkbaar.

Warmtepompen (plangebied B)

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om inzicht te geven in de geluidsemissie van de buiten opgestelde warmtepompen bij de vier nieuwe appartementen.²² Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Zoals uit de berekeningsresultaten blijkt, wordt met genoemde uitgangspunten voldaan aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Het bronvermogen voor warmtepomp 1 en 2 mag maximaal 58 dB(A) bedragen. Het bronvermogen voor warmtepomp 3 mag maximaal 64 dB(A) bedragen en het bronvermogen voor warmtepomp 4 mag maximaal 70 dB(A) bedragen.

Aan voornoemde bronvermogens dient te worden voldaan per locatie van de gemodelleerde warmtepompen. Indien een warmtepomp wordt geselecteerd waarvan niet bekend is of deze tonaliteit veroorzaakt of het wel bekend is dat er sprake is van tonaliteit, dient een toeslag te worden toegepast. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij de selectie. Het uiteindelijke bronvermogen, inclusief de eventuele tonaliteitstoeslag, mag niet meer bedragen dan de hierboven genoemde maximale bronvermogens. Indien een warmtepomp niet aan dit bronvermogen voldoet, dan kan de geluiduitstraling worden gereduceerd middels een passende akoestische omkasting.

Geluiduitstraling fysiotherapie (plangebied B)

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om inzicht te geven of de geluidsemissie van de fysiotherapie²³ naar de directe omgeving inpasbaar is. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

De geluiduitstraling van de fysiotherapie met fitness voldoet aan de geluideisen ter plaatse van de omliggende woningen. Er wordt voldaan aan het Bkl en Omgevingsplan.

²² K+, Geluiduitstraling warmtepompen, rapportnummer Nm250025aaA0, d.d. 23 mei 2025

²³ K+, Geluiduitstraling fysiotherapie, rapportnummer Rm250025aaA2, d.d. 30 oktober 2025

In het kader van ETFAL zijn de pieken ten gevolge van het dichtslaan van autoportieren beschouwd. Op basis van de berekeningen is een verhoogd maximaal geluidniveau geconstateerd ter plaatse van de twee nieuwe appartementen aan de Baarskampstraat 29A. De waarde opgenomen in het Omgevingsplan wordt met maximaal 3 dB(A) overschreden.

De pieken zijn ten gevolge van het dichtslaan van autoportieren, dit kan wordt gezien als gebiedseigen geluid. Bovendien zal, uitgaande van een karakteristieke geluidwering van de gevels van ten minste 20 dB(A), worden voldaan aan in het Omgevingsplan aangegeven binnenniveau van 50 dB(A). Hiermee kan worden gesteld dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11.3 Conclusie

Ter plaatse van de Baarskampstraat 42 wordt niet voldaan aan de geluideisen uit het Bkl en Omgevingsplan. Maatregelen om de geluidbelastingen te verlagen zijn niet doeltreffend, wenselijk of mogelijk. Zodoende dienen maatwerkvoorschriften voor deze woning te worden opgesteld om de verhoogde geluidbelasting toe te staan. Tevens is er op dit moment een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen om het akoestisch binnenniveau juridisch te borgen.

5.12 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

5.12.1 Toetsingskader

Een toevoeging of wijziging van functies op locaties zorgt vaak voor een verandering van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van een gebied. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden. Dit geldt ook bij omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

Om te bepalen wat de effecten van de activiteit op de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW). Deze kengetallen zijn algemeen erkend en geven een indicatie van de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De CROW-kengetallen zijn richtlijnen waarvan afgeweken kan worden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om zelf parkeerbeleid met parkeernormen vast te stellen waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. De activiteit dient in dit geval aan het gemeentelijk beleid te worden getoetst.

Verder bevatten omgevingsvisies van gemeenten een visie op verkeer op gemeentelijk niveau. Daarin worden vaak mobiliteit, bereikbaarheid en verkeersveiligheid als belangrijk geacht. Planinitiatieven dienen daaraan te worden getoetst.

5.12.2 Onderzoek

Om een plan ruimtelijk uitvoerbaar te maken, moet er worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied, moet het plangebied goed worden ontsloten en moeten de omliggende ontsluitingswegen het extra verkeer goed kunnen verwerken.

Rijksweg (plangebied A)

Parkeren

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen ligt het plangebied aan de Rijksweg binnen de zone 'rest bebouwde kom'. Verder is de stedelijkheidsgraad die bij de gemeente Peel en Maas hoort 'weinig stedelijk'. De parkeernorm wordt uitgerekend per beoogde functie binnen plangebied A, namelijk de supermarkt (incl. Primera, tabakswinkel en facilitaire voorzieningen), de lunchroom en de twee vrijstaande woningkavels.

Parkeernormen			
	Aantal (bvo/woning)	Norm	Totaal
Supermarkt (incl. Primera, rookwarenschap en facilitaire voorzieningen)	2.453,45	6,4	157
Lunchroom	149,3	7	11
Totaal Commercieel			168
Woningen	2	2	4

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen van de gemeente Peel en Maas zouden er voor het plangebied A aan de Rijksweg in totaal 172 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden (168 voor commerciële functies en 4 voor de woningen). In het plan is echter voorzien in de aanleg van 146 parkeerplaatsen ter plaatse van de supermarkt. Hoewel dit een afwijking betreft van 22 parkeerplaatsen, wordt deze afwijking ruimtelijk aanvaardbaar geacht op basis van de volgende motieven:

De afwijking wordt aanvaardbaar geacht om de volgende redenen:

- Hoewel het winkelvloeroppervlak van de winkel met x m² toeneemt is de verwachting dat de omzet vanwege het verzorgingsgebied met slechts maximaal 20% toeneemt. Ervan uitgaande dat dit nieuwe klanten betreft, bestaande zullen naar verwachting niet direct meer gaan besteden, is de groei van het aantal parkeerplaatsen te koppelen aan de groei van de omzet/klanten.
- In de bestaande situatie (huidige supermarktlocatie) beschikt de winkel over x parkeerplaatsen (35?). Vanwege voorgaand argument is het niet reëel het aantal parkeerplaatsen met bijna een factor 5 te laten toenemen.
- De huidige supermarkt wordt frequent bezocht door klanten uit de dorpskern van Kessel die gebruik maken van de fiets. Omdat de verwachting is dat het klantenbestand niet overmatig wijzigt, mede vanwege aanwezige supermarkten in Baarlo (5,4 km) en Neer (6,1 km), danwel toeneemt, zal ook het bezoek met de auto niet overmatig wijzigen.

1. Ligging in een kleinschalige dorpskern

Kessel is een kleinschalige kern binnen de gemeente Peel en Maas met een 'weinig stedelijk' karakter. Het bezoek is hoofdzakelijk gerelateerd aan het feit dat de supermarkt wordt bezocht door klanten uit de kern Kessel en niet uit andere kernen (want hier zitten andere supermarktvoorzieningen). Veel inwoners wonen op korte afstand van de voorzieningen en maken gebruik van de fiets of gaan te voet. Dit geldt in het bijzonder voor dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt of lunchroom. Dit is ook het geval in de huidige situatie van de supermarkt. Nu er sprake is van een verplaatsing binnen het dorp zal dit in de toekomstige situatie mede het geval zijn.

2. Veranderend consumentengedrag

De afgelopen jaren is het consumentengedrag sterk veranderd. Steeds meer mensen maken gebruik van online boodschappen en bezorging, waardoor het aantal fysieke supermarktbezoeken afneemt. Dit heeft direct invloed op de parkeerbehoefte bij supermarkten.

3. Flexibiliteit en monitoring

Er kan worden voorzien in een flexibele inrichting van een deel van het terrein, zodat indien in de toekomst blijkt dat er toch meer parkeerbehoefte is, aanvullende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast kan de parkeerdruk na realisatie worden gemonitord, zodat tijdig kan worden bijgestuurd indien nodig.

Conclusie

Gelet op de ligging van het plangebied in een kleinschalige dorpskern, het hoge fietsgebruik, de opkomst van online boodschappenbezorging en het belang van een goede ruimtelijke inrichting, achten wij het aanvaardbaar om af te wijken van de gemeentelijke parkeernormen. De voorziene 146 parkeerplaatsen zijn naar verwachting voldoende om in de feitelijke parkeerbehoefte te voorzien. Dit mede op basis van de ervaringen welke zijn opgedaan ter plaatse van de bestaande supermarkt.

Verkeersgeneratie

Op basis van CROW-publicatie 744 "Parkeerkencijfers 2024" ligt het plangebied in 'rest bebouwde kom' en valt de gemeente Peel en Maas onder de categorie 'weinig stedelijk'. De verkeersgeneratie wordt uitgerekend per beoogde functie binnen plangebied A, namelijk de supermarkt (inclusief Primera, tabakswinkel en facilitaire voorzieningen), de lunchroom en de twee vrijstaande woningkavels.

Verkeersgeneratie				
	BVO	Norm	Min.	Max.
Supermarkt (incl. Primera, rookwarenschap en facilitaire voorzieningen)	2.453,45	108,4 – 149,9	2.659,5	3.677,7
Lunchroom	149,3	pp * 2	11	22
Totaal Commercieel			2.670,5	3.699,7
Woningen	2	7,8 – 8,6	15,6	17,2

Op basis van de aantallen in de bovenstaande tabel bedraagt de verkeersgeneratie voor het gehele plangebied A minimaal 2.687 voertuigbewegingen per weekdag en maximaal 3.717 voertuigbewegingen per weekdag voor de supermarkt (inclusief Primera, tabakswinkel en facilitaire voorzieningen), de lunchroom en de twee vrijstaande woningkavels.

Ontsluiting

De ontwikkeling genereert maximaal 3.717 voertuigbewegingen per werkdag, dit betreft het worstcasescenario op basis van de maximale kencijfers en geldt voornamelijk voor het terrein waar de supermarkt komt te liggen. Hiervoor wordt een ontsluiting gerealiseerd richting de Baarskampstraat. De capaciteit van de omliggende wegen leidt ertoe dat er geen knelpunten te verwachten zijn op het gebied van verkeersdoorstroming. Langzaam verkeer kan via dezelfde ontsluiting als gemotoriseerd verkeer worden afgewikkeld. De ontsluiting op de Baarskampstraat zal niet leiden tot knelpunten in de verkeersdoorstroming. Voor de twee kavels voor

de vrijstaande woningen geldt dat er een aparte ontsluiting gerealiseerd wordt. Hiervoor worden geen belemmeringen verwacht.

Baarskampstraat (plangebied B)

Parkeren

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen ligt het plangebied aan de Rijksweg binnen de zone 'rest bebouwde kom'. Verder is de stedelijkheidsgraad die bij de gemeente Peel en Maas hoort 'weinig stedelijk'. De parkeernorm wordt uitgerekend per beoogde functie binnen plangebied B, namelijk de fysiotherapie, het fitnesscentrum en de 4 nieuwe appartementen. Voor het fitnesscentrum geldt dat er een parkeerdrukonderzoek is uitgevoerd met 4 meetmomenten door Van Stiphout Verkeersadvies²⁴. De resultaten hiervan zijn onder de tabel uiteengezet. Dit volledige rapportage staat in de bijlagen.

Nota Parkeernormen gemeente Peel en Maas			
	Aantal (behandelkammers/woningen/100 m2 bvo)	Norm	Totaal aantal parkeerplaatsen
Fysiotherapiepraktijk	9	2	18
Woningen (appartementen)	4	1,8	7,2
Fitnessstudio	388	5,6	21,72
Totaal parkeerbehoefte			47 pp (46,92 pp)

In het plan is op eigen terrein ruimte voor 29 parkeerplaatsen. Dit betekent in beginsel een tekort van 18 parkeerplaatsen. Nu er een verschil bestaat tussen de parkeerbehoefte en het aantal aanwezige parkeerplaatsen is een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd. Uit het parkeerdrukonderzoek door Van Stiphout Verkeersadvies is gebleken dat de maximale parkeerbehoefte bij de fitnessstudio 8 parkeerplaatsen bedraagt. Gemeente Peel en Maas gaat bij de beoordeling van parkeervraagstukken uit van een maximaal acceptabele parkeerdruk van 85%. Dit betekent dat de maximale parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen overeenkomt met 85% van de parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte van de bestaande fitnessstudio bedraagt daarom $8/85 \times 100 = 9,4$ parkeerplaatsen. De bestaande fitnessstudio heeft een oppervlakte van 359 m2 bvo. Dit komt neer op een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. Uitgaande van het bvo van de nieuwe fitnessstudio levert dit een parkeerbehoefte van 16,6 afgerond 17 parkeerplaatsen op.

Op basis van de in bovenstaande tabel uiteengezette parkeernormen van de gemeente Peel en Maas en het parkeerdrukonderzoek van Van Stiphout Verkeersadvies zijn er minimaal 43 parkeerplaatsen benodigd. Er wordt beoogd om 29 parkeerplaatsen te realiseren binnen het plangebied. Op dit deel van het plangebied wordt er op eigen terrein dus niet voldaan aan de gestelde parkeernormen. Echter is er in de openbare ruimte ook nog voldoende parkeergelegenheid.

²⁴ Van Stiphout Verkeersadvies, *Parkeernorm Fitnessstudio Baarskampstraat Kessel*, d.d. 16 april 2025

Advies parkeernorm fitnessstudio

De parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Peel en Maas en de alternatieve parkeernorm o.b.v. het parkeeronderzoek vertonen grote verschillen:

- Nota Parkeernormen Peel en Maas -> 5,6 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo;
- Parkeernorm o.b.v. parkeeronderzoek -> 2,6 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo.

Indien wordt uitgegaan van 2,6 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. Dan is de parkeerbehoefte 3,0 per 100 m2 lager. Dat betekent voor de onderhavige parkeerbehoefte dat volstaan kan worden met maximaal $46,92 - 11,64 = 35,28$ (afgerond 36 parkeerplaatsen). Op eigen terrein kunnen 41 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er worden 29 parkeerplaatsen rondom de fysiotherapiepraktijk gerealiseerd en 12 parkeerplaatsen nabij de Kromstraat. Er is dus een overschot van 5 parkeerplaatsen binnen plangebied B.

Verkeersgeneratie

Op basis van CROW-publicatie 744 "Parkeerkencijfers 2024" ligt het plangebied in 'rest bebouwde kom' en valt de gemeente Peel en Maas onder de categorie 'weinig stedelijk'. De verkeersgeneratie wordt uitgerekend per beoogde functie binnen plangebied B, namelijk de fysiotherapie, het fitnesscentrum en de 4 appartementen.

Verkeersgeneratie				
	Aantal (behandelkamers/woning)	Norm	Min.	Max.
Fysiotherapie	9	15,6 – 20,3	140,4	182,7
Fitnesscentrum	388	31,6 – 37,1	122,61	143,95
Totaal Commercieel			263,01	326,65
Woningen (appartementen)	4	7,0 – 7,8	24	31,2

Op basis van de aantallen in de bovenstaande tabel bedraagt de verkeersgeneratie voor het gehele plangebied B minimaal 288 voertuigbewegingen per weekdag en maximaal 358 voertuigbewegingen per weekdag voor de fysiotherapie, het fitnesscentrum en de 4 appartementen.

Ontsluiting

De ontwikkeling genereert maximaal 358 voertuigbewegingen per werkdag, dit betreft het worstcasescenario op basis van de maximale kencijfers. Voor de fysiotherapie en het fitnesscentrum wordt een ontsluiting gerealiseerd richting de Esdoornstraat. De capaciteit van de omliggende wegen leidt ertoe dat er geen knelpunten te verwachten zijn op het gebied van verkeersdoorstroming. Langzaam verkeer kan via dezelfde ontsluiting als gemotoriseerd verkeer worden afgewikkeld. De ontsluiting op de Baarskampstraat zal niet leiden tot knelpunten in de verkeersdoorstroming. Voor de vier appartementen geldt dat er een aparte ontsluiting gerealiseerd wordt. Hiervoor worden geen belemmeringen verwacht.

5.12.3 Conclusie

Gelet op de bovenstaande berekeningen, kan er worden geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor onderhavig planvoornemen.

5.13 Geur

5.13.1 Toetsingskader

Geurhinder is onderdeel van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 Bkl 'Geur', onderdeel van paragraaf 5.1.4 'Beschermen van de gezondheid en van het milieu'. Geurhinder kan door verschillende bedrijfs- of hobbyactiviteiten veroorzaakt worden. Hierbij valt te denken aan veehouderijen en andere agrarische activiteiten maar ook bijvoorbeeld rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor een evenwichtige toedeling van geurhinder dient het aspect geur onderzocht te worden;

- indien geurveroorzakende activiteiten in de buurt van bestaande geurgevoelige gebouwen en/of locaties worden toegelaten;
- indien geurgevoelige gebouwen en/of locaties in de buurt van bestaande geurveroorzakende activiteiten worden toegelaten.

Geurveroorzakende activiteiten

Het Bkl geeft enkel voor drie bedrijfsmatige activiteiten aan welke geurbelasting of afstand acceptabel wordt geacht:

- zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2);
- houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3);
- enkele andere agrarische activiteiten (subparagraaf 5.1.4.6.4).

Voor bedrijfsmatige activiteiten zoals onder meer industrie worden geen waarden en afstanden toegekend, enkel de algemene bepalingen van subparagraaf 5.1.4.6.1 zijn hierbij van toepassing. Ook in deze gevallen dient er rekening te worden gehouden met de geur afkomstig van deze activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

De geurveroorzakende activiteiten dienen te voldoen aan de regels van het tijdelijk omgevingsplan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit die voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Geurgevoelige gebouwen en locaties

Op grond van art. 5.91 lid 1 Bkl is er sprake van een geurgevoelig gebouw als een gebouw of een gedeelte van een gebouw een van de volgende functies onderbrengt:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan;
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.

Echter kan de gemeente in het omgevingsplan ook andere gebouwen, zoals logiesgebouwen of gevangenis- en, of gedeeltes daarvan als geurgevoelig aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (art. 5.91 lid 4 Bkl). Daarnaast wordt op grond van artikel 5.91 lid 3 Bkl een nog niet bestaand gebouw,

dat mag worden gebouwd op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, ook al als geurgevoelig gebouw beschouwd.

5.13.2 Onderzoek

Voor onderhavig project worden meerdere functies gerealiseerd, en is er op grond van art. 5.91 lid 1 Bkl sprake van te toevoeging van geurgevoelige gebouwen.

Rijksweg (plangebied A)

Er zijn aan de Broek 3 en 5 intensieve veehouderijen gelegen. Op beide locaties vindt er het fokken van varkens plaats. Hiervoor geldt er op basis van de richtafstandenlijst een minimale afstand van 200 meter in een rustige woonwijk en 100 meter in gemengd gebied geldt voor geur. Ter plaatse van plangebied A, Rijksweg, worden er vanwege de nieuwe woningen, gevoelige functies op gericht. De afstand tussen de functievlakken 'wonen' en 'agrarisch – intensieve veehouderij', bedraagt circa 192 meter. Het planvoornemen is dus gelegen buiten de richtafstand van 100 meter voor geur in gemengd gebied.

Baarskampstraat (plangebied B)

In de omgeving van het deel van het plangebied aan de Baarskampstraat zijn een aantal agrarische bedrijven gelegen. Deze liggen echter op een afstand die groot genoeg is geen belemmeringen voor de belangen van de geurveroorzakende activiteiten in de omgeving te veroorzaken. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

5.13.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.14 Kabels, leidingen en straalpaden

5.14.1 Toetsingskader

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Niettemin kunnen sommige ondergrondse leidingen en bovengrondse hoogspanningslijnen een potentieel risico vormen voor de omgeving. De Omgevingswet bevat daarom specifieke regels en instrumenten om dergelijke risico's te voorkomen en te beperken.

Zo adviseert het Rijk aan het bevoegd gezag om bij het toelaten van gevoelige gebouwen, zoals woningen, bij bovengrondse hoogspanningsverbindingen rekening te houden met de magneetvelden²⁵. De magneetvelden zijn mogelijk van invloed op de gezondheid van omwonenden.

5.14.2 Onderzoek

Beide plangebieden

In of rond het besluitgebied zijn volgens het geldende omgevingsplan en de Risicokaart geen kabels of leidingen gelegen met een omgevingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Verder zijn er geen straalpaden gelegen in of nabij beide delen van het plangebied.

5.14.3 Conclusie

Vanuit het aspect kabels, leidingen en straalpaden is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

²⁵ <https://iplo.nl/thema/praktijksituaties/hoogspanningsverbinding/toelaten/toelaten-gevoelige-gebouwen/>

5.15 Trillingen

5.15.1 Toetsingskader

Trilling kan nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het kan effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt daarom (delen van) gebouwen en de mensen die daarin verblijven tegen trillingen van activiteiten. De aanwijzing van trilling gevoelige gebouwen staat in artikel 5.80 Bkl. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en de bijbehorende nevengebruiksfuncties. Er zijn verschillende soorten trillingen met verschillende bronnen. De Omgevingswet maakt bij de instructieregels over trillinghinder door activiteiten onderscheid tussen:

- continue trillingen (trillingen die gedurende een lange tijd aanwezig zijn, door bijvoorbeeld machines of druk wegverkeer);
- herhaald voorkomende trillingen (kortdurende trillingen die periodiek voorkomen, door bijvoorbeeld treinverkeer).

Bronnen van trillingen zijn verkeer over de weg of het spoor, machines in de industrie en bouw- en sloopactiviteiten. Deze bronnen veroorzaken een trilling die voelbaar is in gebouwen. Dit gebeurt bijvoorbeeld via de vloer en de wanden. Trillingen kunnen op grote afstand hinder of schade opleveren.

In beginsel moet binnen een afstand van 100 meter van een treinspoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hiervan is bijvoorbeeld sprake wanneer er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan²⁶.

5.15.2 Onderzoek

Rijksweg (plangebied A)

Het planvoornemen maakt onder andere een trilling gevoelig gebouw mogelijk in de vorm van de twee kavels voor vrijstaande woningen. Uit een gedegen analyse is gebleken dat er geen bedrijven zijn gelegen in de nabije omgeving met continue en herhaald voorkomende trillingen door een activiteit, waar het (toekomstige) gebouw hinder van kan ervaren. Ook is er geen treinspoor in de directe omgeving van dit deel van het projectgebied gelegen.

Baarskampstraat (plangebied B)

Het planvoornemen maakt onder andere een trilling gevoelig gebouw mogelijk in de vorm van de vier beoogde appartementen. Uit een gedegen analyse is gebleken dat er geen bedrijven zijn gelegen in de nabije omgeving met continue en herhaald voorkomende trillingen door een activiteit, waar het (toekomstige) gebouw hinder van kan ervaren. Ook is er geen treinspoor in de directe omgeving van dit deel van het projectgebied gelegen.

5.15.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect trilling is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

²⁶ <https://iplo.nl/thema/trillingen/trillingen-instrumenten/omgevingsplan/nieuwbouw-langs-spoor/>

5.16 Spuitzones

Voor wat betreft het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen zijn geen wettelijke voorschriften over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden gekweekt, en nabijgelegen gevoelige objecten. Het ontbreken van dergelijke voorschriften laat echter onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen dient plaats te vinden, waarbij de aan te houden afstand tussen akkerbouwgronden en gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar leefklimaat kan worden gegarandeerd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder overwogen dat toepassing van de vuistregel om een afstand aan te houden van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk is (uitspraak van 27 mei 2015 in zaak nr. 201410309/1/R6).

De vuistregel om 50 meter aan te houden tussen gevoelige functies zoals wonen en de gronden waar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden noodzaakt om regels te stellen die de afstand borgt ten gunste van de gezondheid van de (nieuwe) bewoners). Middels afspraken met de eigenaar van omliggende agrarische gronden is er besloten om een spuitvrije zone op te nemen waardoor het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen binnen een zone van 50 meter ten opzichte van de woonfuncties onmogelijk wordt gemaakt.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Met deze plantoelichting is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan, in de vorm van een TAM-omgevingsplan, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna "een aangewezen bouwactiviteit").

Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Ob maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Ob.

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet".

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Voor de gemeente Peel en Maas is dit uitgewerkt in de Verordening nadeelcompensatie Peel & Maas 2024.

In het kader van het initiatief heeft de gemeente Peel en Maas een nadeelcompensatie gesloten met de initiatiefnemers.

6.2 Juridische aspecten

6.2.1 Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen opgegaan in één gemeentelijk 'Omgevingsplan van rechtswege' oftewel het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het omgevingsplan bestaat verder uit de Bruidsschat en een aantal gemeentelijke verordeningen. De Bruidsschat betreft een aantal regels die van het rijk zijn overgegaan naar de gemeente. Deze regels zijn geland in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente. Het gaat onder andere om regels over bouwwerken en over milieubelastende activiteiten.

Het omgevingsplan van rechtswege kan door de gemeente gewijzigd worden. De voorliggende wijziging beperkt zich tot een tweetal specifieke locaties aan de Baarskampstraat en de Rijksweg te Kessel. Het initiatief heeft geen betrekking op een algemene wijziging.

6.2.2 Wijziging omgevingsplan van rechtswege

Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan bestaat uit drie delen. In het eerste deel wordt gemotiveerd om welke redenen het omgevingsplan wordt gewijzigd. De voorliggende motivering betreft het eerste deel.

Het tweede deel van het besluit bestaat uit de regels die deel gaan uitmaken van het omgevingsplan. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de regels van het omgevingsplan worden aangepast. Aangegeven wordt welke regels worden toegevoegd, gewijzigd, verwijderd of vervangen door andere regels. Verder wordt, als onderdeel van de regels, door coördinaten vastgelegd voor welke locatie(s) de regels gaan gelden. Dit wordt ook wel het werkingsgebied genoemd.

Het derde deel van het vaststellingsbesluit bestaat uit aanpassingen die worden aangebracht in de geconsolideerde toelichting die bij het omgevingsplan wordt gegeven.

6.2.3 Planregels

De planregels van het omgevingsplan worden met onderhavige planvoornemen gewijzigd. De volgende wijzigingen zijn aangebracht:

In het kader van de ontwikkeling zal aan de Rijksweg (plangebied A) een supermarkt met een Primera, tabakswinkel, lunchroom, magazijn en facilitaire voorzieningen (kantoor, en toiletten) gerealiseerd worden. Tevens zullen er twee kavels voor vrijstaande woningen gerealiseerd worden.

In het kader van de ontwikkeling zal aan de Baarskampstraat (plangebied B) vier appartementen en een fysiotherapiepraktijk gecombineerd met een fitness gerealiseerd worden.

Binnen het voorliggende omgevingsplan worden de onderstaande functies mogelijk gemaakt:

- Agrarisch
- Gemengd
- Dienstverlening
- Groen
- Wonen
- Verkeer

De rest van de regels zoals deze reeds in het vigerende omgevingsplan voor deze functies gelden zijn overgenomen en zijn daarbij niet gewijzigd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Participatie

Het initiatief voor de Rijksweg en de Baarskampstraat in Kessel is besproken met de directe belanghebbenden. Er heeft separaat overleg plaats gevonden met de bewoners van de Baarskampstraat 27, de Roode Eggeweg 2 en 5, de bewoners van de in aanbouw zijnde woningen aan de Roode Eggeweg en de bewoners/exploitanten van de woning annex het horecabedrijf gelegen aan de Rijksweg 30A. Tevens is er een algemene inloopavond gehouden op 29 augustus 2022.

Rijksweg (plangebied A)

Afscherming

Uit het overleg is gebleken dat de belanghebbenden geen bezwaar tegen de voorgenomen woningbouwplannen hebben, maar wel graag zouden willen dat er een goede afscherming op de perceelsgrens tussen de nieuwbouwlocatie en hun tuin/woning komt.

Ter plaatse van de Roode Eggeweg is er toezegging gedaan op het plaatsen van een voldoende hoog hekwerk rondom het supermarkterrein en ter afscherming van de woningen langs de Roode Eggeweg. Dit is onderdeel van het inrichtingsplan.

Baarskampstraat (plangebied B)

Afscherming

Uit de algemene inloopavond is tevens gebleken dat de belanghebbenden geen bezwaar hebben tegen het voorgenomen bouwplan, maar ook waarde hechten aan een hekwerk als afscheiding.

In het oude plan was er nog sprake van een aangrenzende achtertuin, in het nieuwe plan blijft het bestaande gebouw bestaan en is er geen sprake meer van aangrenzende achtertuinen, hierdoor is het plaatsen van een hekwerk niet meer aan de orde ter plaatse van de Baarskampstraat.

Ontsluiting

Tevens hebben de belanghebbenden aandacht gevraagd voor de ontsluiting vanaf de Rijksweg van de voormalige Boerenbond. De hier gelegen weg maakt het in principe mogelijk om een sluiproute te creëren van en naar de Roode Eggeweg. Op dit moment is dit niet mogelijk vanwege een aanwezige slagboom. De nieuwe eigenaar van de voormalige Boerenbond en de genoemde weg zou kunnen besluiten de slagboom weg te halen en dat is ongewenst. Gezien, met de komst van de supermarkt, de ontsluiting wordt gebruikt voor bevoorradend verkeer wordt door belanghebbenden gevraagd om in overleg met de gemeente en de nieuwe eigenaar te bewerkstelligen dat geen doorgaand verkeer mogelijk is van en naar de Roode Eggeweg.

Inmiddels maakt het plan geen gebruik meer van de Roode Eggeweg als bevoorradingsroute. De Roode Eggeweg maakt geen onderdeel meer uit van het plan.

Akoestiek

Aandacht is gevraagd vanwege de akoestische situatie ter plaatse van het laden en lossen aan de Roode Eggeweg.

Inmiddels maakt het plan geen gebruik meer van de Roode Eggeweg als bevoorradingsroute. De Roode Eggeweg maakt geen onderdeel meer uit van het plan. Derhalve is er geen sprake meer van geluidsoverlast van ladend en lossend vrachtverkeer over deze eerdere bevoorradingsroute.

Licht

Er wordt aandacht gevraagd voor het inschijnen van koplampen op omliggende woningen vanaf de parkeerplaats bij de supermarkt.

De situatie van de parkeerplaatsen is in het nieuwe plan zodanig aangepast dat de inrit maximaal richting het kruipunt is opgeschoven. Hierdoor wordt voorkomen dat er koplampen vanaf de parkeerplaats schijnen op de woningen.

6.3.2 Vooroverleg/intaketafel

In art. 2.2 van de Omgevingswet is een algemene verplichting neergelegd dat bestuursorganen overleg voeren, met elkaars belangen rekening houden en zo nodig onderling afstemmen. Om reden die dient onderhavig TAM-omgevingsplan voorgelegd te worden aan de vooroverlegpartners.

7 Procedure

De gemeente heeft bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan met de regels voor activiteiten voor de leefomgeving. Om dit 'omgevingsplan van rechtswege' te wijzigen, volgt de gemeente een vaste juridische procedure. De procedurebepalingen staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht. De van toepassing zijnde openbare voorbereidingsprocedure staat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een TAM-omgevingsplan, dit is een tijdelijke alternatieve maatregel die middels voorgaande regelgeving gepubliceerd kan worden. De procedure is in te delen in 2 procedure-stappen:

7.1 Ontwerp-omgevingsplan

De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeenteblad (artikel 10.3c, Ob) en legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb). Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen.

Als er tijdens de termijn van 6 weken geen zienswijzen op het ontwerpbesluit zijn gekomen, dan: doet de gemeente hiervan zo spoedig mogelijk mededeling in het elektronische gemeenteblad, en neemt de gemeente het besluit binnen 4 weken nadat de termijn voor zienswijzen is verstreken (artikel 3:18, lid 4, Awb).

7.2 Vaststellen omgevingsplan

De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast. De gemeente maakt het besluit bekend door het te publiceren in het elektronische gemeenteblad. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen. Tegen het besluit tot het wijzigen van een omgevingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast. De gemeente maakt het besluit bekend door het te publiceren in het elektronische gemeenteblad. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen. Tegen het besluit tot het wijzigen van een omgevingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

Info.bro@movares.nl
www.movares.com