



Toelichting

Woningbouw Antoniushof te Kessel

Gemeente Peel en Maas

NL.IMRO.1894.BPL0315-VG01



Colofon

Rapport: Toelichting 'Woningbouw Antoniushof te Kessel'

Rapportnummer: 2022.2025

Status: Definitief

Datum: 23 april 2024

Projectlocatie

Schijfweg-Zuid

5995 BG Kessel

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Mgr. Bekkersstraat

5846 AJ Ledeacker

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoon

085 043 1949

Email

info@reland.nl

© april 2024 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Doel	7
1.3 Plangebied.....	7
1.4 Leeswijzer	8
HOOFDSTUK 2 Huidige en beoogde situatie	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Gebied en omgeving	9
2.3 Plangebied.....	9
2.4 Bestemmingsplan	10
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	12
3.1 Ontwikkeling	12
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Rijksbeleid	15
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	15
4.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	16
4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
4.3 Provinciaal beleid	17
4.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	17
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg	18
4.4 Regionaal beleid	18
4.4.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg.....	18
4.5 Gemeentelijk beleid	20
4.5.1 Omgevingsvisie Peel en Maas	20
4.5.2 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas.....	21
4.5.3 Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018	22
4.5.4 Kaderstelling Ruimte en Economie	24
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	26
5.1 Milieu	26
5.1.1 M.e.r. plicht	26
5.1.2 Bodem	30
5.1.3 Lucht	31
5.1.4 Geur	32



5.1.5	Geluid	32
5.1.6	Bedrijven en milieuzonering	34
5.1.7	Externe veiligheid	35
5.1.8	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	40
5.2	Water	42
5.2.1	Beleid	42
5.2.2	Waterhuishoudkundige situatie	43
5.3	Natuur	44
5.3.1	Gebiedsbescherming	44
5.3.2	Soortenbescherming	45
5.4	Archeologie	45
5.5	Landschap en cultuurhistorie	46
5.6	Verkeer	47
5.6.1	Mobiliteit	47
5.6.2	Parkeren	47
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid		49
HOOFDSTUK 7 Juridische opzet		51
7.1	Inleiding	51
7.2	Toelichting op de verbeelding	51
7.3	Toelichting op de regels	51
7.3.1	Inleidende regels	52
7.3.2	Bestemmingsregels	52
7.3.3	Algemene regels	53
7.3.4	Overgangs- en slotregels	54
HOOFDSTUK 8 Inspraak en overleg		55
8.1	Omgevingsdialoog	55
8.2	Vooroverlegreacties	55
8.3	Zienswijzen	55

INHOUDSOPGAVE

Bijlage I	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage II	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage III	Advies veiligheidsregio
Bijlage IV	Berekening magneetveldzone
Bijlage V	CAROLA-berekening hogedruk aardgasleidingen
Bijlage VI	Aerius-berekening aanlegfase
Bijlage VII	Aerius-berekening gebruiksfase
Bijlage VIII	Quickscan flora en fauna
Bijlage IX	Archeologisch onderzoek
Bijlage X	Verslag informatieavond
Bijlage XI	Nota van Zienswijzen

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Gezien de huidige krapte op de woningmarkt met betrekking tot passende woningen voor onder andere starters en senioren, is Antares op zoek gegaan naar gronden welke kunnen worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Aan de achterzijde van de brandweerkazerne en huidige woning van Antares is een vrachtwagenparkeerplaats aanwezig. Deze gronden bieden kansen om nieuwe woningen te ontwikkelen. Het voornemen van Antares is dan ook om de vrachtwagenparkeerplaats en de aangrenzende gronden te herontwikkelen ten behoeve van de realisatie van nieuwe woningen.

De gronden ter plaatse van de brandweerkazerne, de vrachtwagenparkeerplaats en de ruimte ten noorden hiervan zijn in eigendom van de gemeente. De gronden ten westen van de vrachtwagenparkeerplaats waren in particulier eigendom. Voorgenoemde gronden zijn door Antares aangekocht om te betrekken bij het woningbouwplan 'Antoniushof'. De voorgenomen woningbouwontwikkeling op de inbreidingslocatie heeft betrekking op het realiseren van 27 woningen. Deze 27 woningen bestaan uit 12 eengezinswoningen (4 koop en 8 huur) en 15 levensloopbestendige woningen (4 koop en 11 huur). De te realiseren woningen betreffen sociale huursectorwoningen (19) en betaalbare koopwoningen (8).

Van de 27 woningen worden er in eerste instantie 22 woningen gerealiseerd. De overige 5 woningen liggen in de huidige situatie, gezien de korte afstand tot een hoogspanningslijn, binnen de magneetveldzone. De bouw van deze woningen zal plaatsvinden wanneer er ter plaatse van deze beoogde woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ten aanzien van de hoogspanningslijn. In onderhavig bestemmingsplan is voor de volledigheid wel uitgegaan van de totale planontwikkeling van 27 woningen.

In het plangebied zijn ook enkele reststroken opgenomen, welke na verkoop in eigendom zijn van de woningen aan Ursulahof 21 t/m 39. Deze gronden hebben de bestemming 'Groen' en zijn op dit moment dan ook strijdig in gebruik bij de woningen. Derhalve worden deze gronden in dit bestemmingsplan meegenomen, waarbij de bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen' zodat het gebruik van de gronden als tuin bij de woning in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

Het gewenste plan heeft in samenspraak met gemeente Peel en Maas steeds meer vorm gekregen. Gezien de woningbouwontwikkeling niet rechtstreeks is toegestaan conform het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarom wordt een planologische procedure in de vorm van een wijziging van het bestemmingsplan doorlopen. In onderhavige toelichting wordt aangetoond dat met de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2

Doel

Het doel is de planologisch-juridische situatie van het plangebied aan de Schijfweg-Zuid te Kessel te wijzigen om rechtstreeks de realisatie van 27 nieuwe woningen in de vorm van 12 eengezinswoningen en 15 levensloopbestendige woningen mogelijk te maken. Voor het realiseren van de 5 woningen welke in de huidige magneetveldzone zijn gelegen is een voorwaardelijke bepaling opgenomen in de planregels.

1.3

Plangebied

Het plangebied ligt aan de Schijfweg-Zuid en ligt op de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Kessel, sectie E, nummers 800, 1115 en 1340 (figuur 1). Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 1,2 hectare en omvat de vrachtwagenparkeerplaats, brandweerkazerne, woning (eigendom Antares), speeltuin en het achterste deel van het gebouw welke voorheen in particulier eigendom was, maar door Antares is aangekocht.

Het wit gearceerde deel van het plangebied in figuur 1 betreffen de gronden welke feitelijk in gebruik zijn als tuin bij de woningen aan het Sint Ursulahof. De gronden maken dus geen deel uit van woningbouwplan 'Antoniushof'. Conform het geldende bestemmingsplan hebben deze gronden echter de bestemming 'Groen'. Daarom wordt met onderhavig bestemmingsplan de bestemming kloppend gemaakt met het feitelijke gebruik en wordt de bestemming ter plaatse gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.



Figuur 1 Luchtfoto met plangebied geel omkaderd

1.4

Leeswijzer

Onderhavige toelichting bestaat uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en in hoofdstuk 3 volgt de beoogde situatie. Vervolgens is in hoofdstuk 4 een toets op het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de milieutechnische uitvoerbaarheid, waarbij het plan aan verschillende omgevingsaspecten wordt getoetst. Tenslotte voorziet hoofdstuk 6 in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 Huidige en beoogde situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van het plangebied en de omgeving waarin het zich bevindt. Daarnaast is het bestemmingsplan in relatie tot de toekomstige situatie beschreven.

2.2 Gebied en omgeving

Het plangebied ligt in het dorp Kessel. Kessel is één van de 11 dorpen binnen de gemeente Peel en Maas. Het dorp ligt ten noorden van de Maas en ten zuiden van de Rijksweg (N273). De Schijfweg-Zuid maakt vanuit Kessel-Eik in noordelijke richting onderdeel uit van een doorgaande verbinding.

De omgeving van het plangebied betreft overwegend een woongebied met enkele percelen met lichte bedrijvigheid. In het buitengebied ten noorden van het dorp zijn veel agrarische bedrijven en cultuurgroonden waarop agrarische bedrijvigheid plaatsvindt aanwezig. Gezien het plangebied wordt omsloten door reeds bebouwde percelen in de kern, kan het plangebied worden aangemerkt als inbreidingslocatie.

2.3 Plangebied

In de huidige situatie zijn er verschillende functies binnen het plangebied aanwezig (figuur 2). Zo is er een vrachtwagenparkeerplaats aanwezig en is een deel ingericht met groen. Het achterste deel van het gebouw welke voorheen in gebruik was door enkele verenigingen en de brandweerkazerne maken tevens onderdeel uit van het plangebied.

Aan de noordzijde van het plangebied is een speeltuin aanwezig. Ten zuiden van de beoogde woningen is in de huidige situatie een gebouw aanwezig waar in het voorste deel O.J.C. De Hobbits is gevestigd en het achterste deel, welke onderdeel uitmaakt van het plangebied, in eigendom is van Antares. Ten oosten van dit gebouw zijn een brandweerkazerne en een woning van Antares aanwezig. Deze woning en het deel van het gebouw aan de achterzijde van het scoutinggebouw zullen ten behoeve van de ontwikkeling van dit plan gesloopt worden. Ook het grasveld aan de achterzijde van het scoutingsgebouw is door Antares verworven.

De huidige vrachtwagenparkeerplaats is bereikbaar via een verharde inrit vanaf de Schijfweg-Zuid. Dit betreft een doodlopende inrit.



Figuur 2 Luchtfoto huidige situatie plangebied

2.4 Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' zoals vastgesteld op 5 februari 2013 van de gemeente Peel en Maas geldend (figuur 3). Op de locatie rusten de enkelbestemmingen 'Verkeer', 'Groen', 'Maatschappelijk' en 'Bedrijf'.

Naast de enkelbestemmingen zijn de volgende dubbelbestemming en aanduidingen van toepassing:

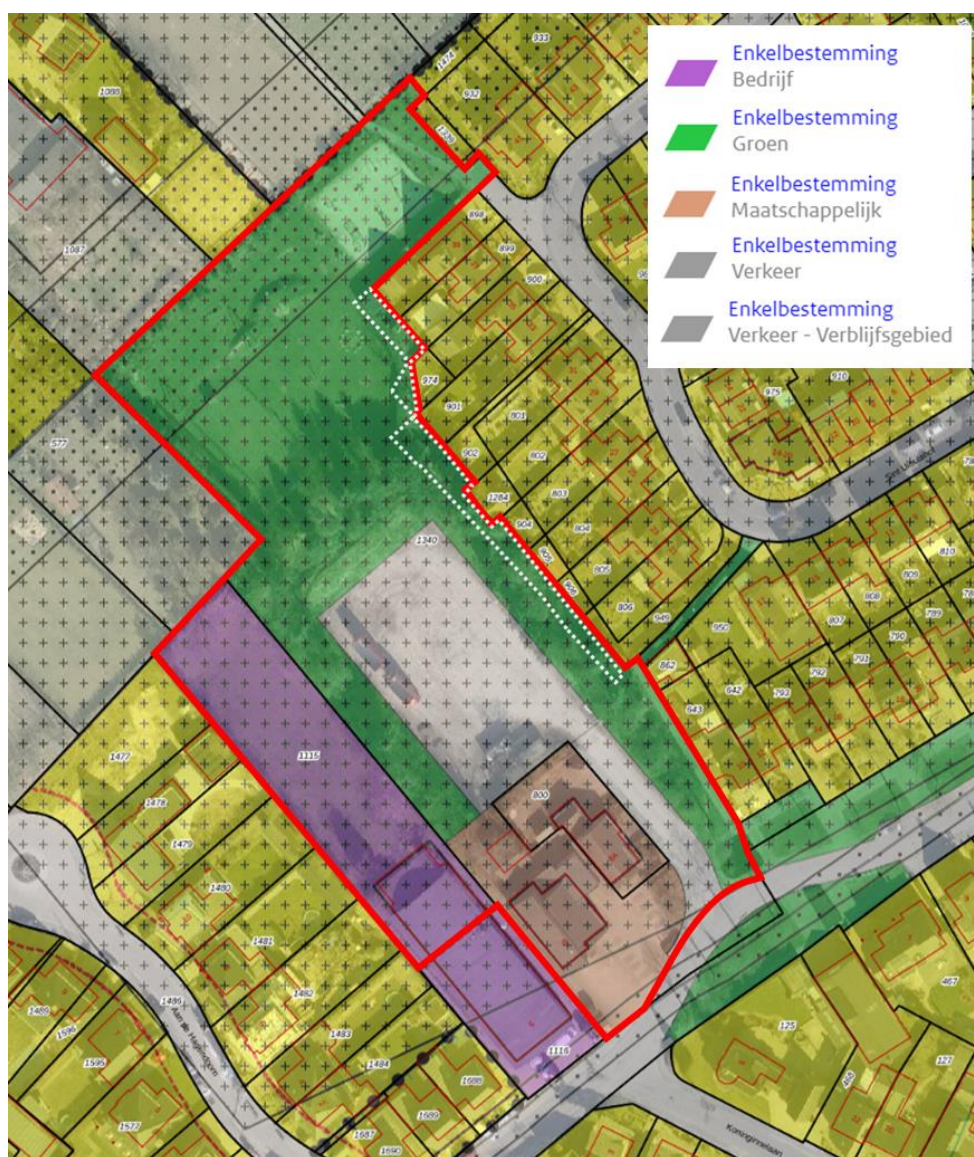
- dubbelbestemming: Waarde – Archeologie – 4
- dubbelbestemming: Leiding – Hoogspanningsverbinding
- dubbelbestemming: Leiding - Gas
- gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – molenbiotoop

Ter plaatse van de bebouwing (deel van het scoutinggebouw, de brandweerkazerne en de woning van Antares) is een bouwvlak opgenomen en zijn maatvoeringseisen van toepassing.

Gelet op de ligging binnen de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' geldt, afhankelijk van de afstand tot de molen aan de Roode Eggeweg 9, in de huidige situatie een maximale bouwhoogte. In dit geval loopt er, gelijktijdig aan onderhavige procedure, ook het proces om deze molen te gaan verplaatsen. Bij de planvorming wordt dan ook al rekening gehouden met deze verplaatsing op een grotere afstand van het plangebied dan in de huidige situatie het geval is.

Binnen de geldende bestemmingen is de voorgenomen woningbouwontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan. De gewenste situatie is dan ook in strijd met het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om het planvoornemen mogelijk te maken.

Zoals aangegeven in paragraaf 1.3 betreft het wit gearceerde deel van het plangebied in figuur 3 de gronden welke feitelijk in gebruik zijn als tuin bij de woningen aan het Sint Ursulahof. De gronden hebben in de huidige situatie de bestemming 'Groen'. Daarom wordt met onderhavig bestemmingsplan de bestemming kloppend gemaakt met het feitelijke gebruik en wordt de bestemming omgezet naar de bestemming 'Wonen'.



Figuur 3 Uitsnede geldend bestemmingsplan met plangebied rood omkaderd

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Ontwikkeling

De ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een aantal nieuwe woningen op een inbreidingslocatie aan de Schijfweg-Zuid te Kessel (figuur 4). Het woningbouwplan 'Antoniushof' wordt gerealiseerd op de locatie welke in de huidige situatie grotendeels is ingericht en in gebruik is als vrachtwagenparkeerplaats.

De ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 27 nieuwe woningen in de vorm van 12 eengezinswoningen en 15 levensloopbestendige woningen (figuur 5). Van de 12 eengezinswoningen betreffen er 4 koopwoningen en 8 huurwoningen en van de 15 levensloopbestendige woningen betreffen er 4 koopwoningen en 11 huurwoningen. De locatie waar in de toekomst mogelijk 5 nieuwe woningen kunnen landen, wordt tot die tijd ingericht en gebruikt als speelterrein behorende bij de huidige speeltuin aan de noordzijde van het plangebied. Deze speeltuin blijft in de beoogde situatie op dezelfde plek behouden, maar zal qua indeling worden aangepast.

De woningen worden ontsloten door een nieuwe weg, genaamd Antoniushof, welke aansluit op de Schijfweg-Zuid. Binnen het plangebied wordt op verschillende plekken parkeerplaatsen gerealiseerd. Het totaal aantal parkeerplaatsen voor personenauto's betreft 47.

Enkele reststroken aan de achterzijde van de woningen aan Sint Ursulahof 21 t/m 39 krijgen in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Daarmee kunnen deze gronden als tuin bij de woning in gebruik genomen worden. Het oprichten van nieuwe woningen wordt binnen deze gronden niet toegestaan.

Voor wat betreft de bouwhoogte van de woningen wordt, afhankelijk van de afstand tot de molen aan de Roode Eggeweg 9, de maximale bouwhoogte zoals opgenomen in het huidige geldende bestemmingsplan in acht genomen.

Zoals eerder aangegeven wordt, gelijktijdig aan het proces van onderhavig bestemmingsplan, het proces om de St. Anthoniusmolen te gaan verplaatsen doorlopen. Er is reeds een collegebesluit genomen dat de molen wordt verplaatst naar een locatie op grotere afstand van het plangebied dan in de huidige situatie het geval is. Dat zou betekenen dat er geen nadere beperkingen zijn met betrekking tot de maximale hoogte ten aanzien van de molen.

Gezien de molen in de huidige situatie feitelijk nog aanwezig is, dienen de geldende regels vanuit juridisch oogpunt te worden opgenomen. Derhalve zijn deze regels ongewijzigd overgenomen in de planregels behorende bij dit bestemmingsplan. In de regels is een afwijkmogelijkheid opgenomen om ten allen tijde, mits goed onderbouwd, te kunnen afwijken van de molenbiotoop. Een dergelijke afwijking is niet noodzakelijk als door bevoegd gezag definitief is besloten tot verplaatsing en de bouw van de woningen zonder afwijking kan plaatsvinden.

Afstand tot de molen	Maximale bouwhoogte
100	4,5
150	5,5
200	6,5
250	7,5
300	8,5

Hiervoor genoemde maximale bouwhoogten zijn planologisch-juridisch geborgd in de planregels van het bestemmingsplan.



Figuur 4 Stedenbouwkundig plan beoogde situatie



Figuur 5 Verdeling woningtypen en koop-/huurwoningen

Ten behoeve van de ontwikkeling is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit Beeldkwaliteitsplan is onder andere opgenomen welke materiaalsoorten, kleuren en uitstraling van het Antoniushof gewenst zijn. Hierover heeft reeds afstemming plaatsgevonden met de gemeente en de gemeentelijke Advisecommissie Ruimtelijke Kwaliteit en is akkoord bevonden. Het Beeldkwaliteitsplan zal worden geborgd door middel van een separate toevoeging in het kader van de Welstandsnota.

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Het sectorale beleid is per aspect in hoofdstuk 5 beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening te worden gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen en dat het planvoornemen tevens geen belemmering vormt voor reeds aanwezige functies in de omgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen bezwaren voor het initiatief.

4.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van



de regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Twee van die dertien Nationale belangen (nummer 4 en 8) hebben betrekking op heel Nederland. Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur.

De planlocatie is niet binnen een Nationale Hoofdstructuur gelegen. Hierdoor zijn alleen de algemene regels van belang. De nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt tussen reeds bebouwde percelen in de kern Kessel. Het plangebied betreft hiermee een inbreidingslocatie, waardoor de huidige kern niet wordt uitgebreid. Er kan dan ook worden gesproken van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast blijkt uit hoofdstuk 5 dat sprake is en blijft van een milieuhygiënisch aanvaardbare situatie. Kortom kan worden gesteld dat het plan in overeenstemming is met de SVIR.

4.2.3

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

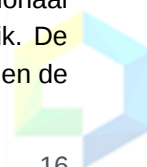
In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van een kaderstellende uitspraak. Het Barro is dan ook niet relevant voor deze ontwikkeling.

4.2.4

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De ladder is bedoeld dat er zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de



plek van nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wanneer sprake is van de realisatie van 11 woningen of minder en is het niet nodig om de ladder te doorlopen.

Met onderhavige ontwikkeling wordt voldaan aan artikel 3.1.6. lid 2 Bro gezien voor de in dit bestemmingsplan vervatte stedelijke ontwikkeling wordt voorzien in een (regionale) behoefte, die binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. In dit geval worden 27 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan 19 woningen huurwoningen betreffen en 8 betaalbare koopwoningen. Uit paragraaf 4.4.1 blijkt dat de ontwikkeling passend is binnen de regionale woningbehoefte. Deze locatie is in dit geval reeds in het woningbouwprogramma van Kessel door de gemeente opgenomen, waardoor er ten aanzien van de gecalculeerde woningvoorraad geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Voor de te realiseren woningen is in het kader van het woningbouwprogramma reeds bepaald dat deze passend zijn met betrekking tot de woningvoorraad in Kessel.

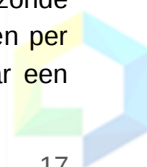
Tot slot is sprake van herstructurering van bestaand stedelijk gebied, waarbij sloop en nieuwbouw worden gekoppeld aan maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid en de opwaardering van de omgeving. Het initiatief voldoet hiermee aan het streven naar een optimale benutting van het stedelijk gebied, zoals beschreven in de ladder voor duurzame ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld en vervangt het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes en op andere onderdelen zijn er nieuwe keuzes gemaakt. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

Conform de kaarten behorende bij het Provinciaal Omgevingsplan, ligt het plangebied binnen het (overig) bebouwd gebied. Overige bebouwde gebieden zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen met deels een stedelijk karakter en deels een dorps karakter. De ambitie van de Provincie Limburg is om voor iedereen een gezonde en veilige leefomgeving te realiseren. In samenhang wordt er gebiedsgericht en per ontwikkeling gezocht naar kansen voor verbetering en wordt er gestreefd naar een



hoger kwaliteitsniveau. Dit kwaliteitsniveau is afhankelijk van de omgeving van het desbetreffende gebied.

Woningbouwontwikkelingen zijn qua functie passend binnen het (overig) bebouwd gebied. De ontwikkeling heeft geen onevenredig effect op de omgeving, waardoor het initiatief niet in strijd is met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg

Op 12 december heeft de provincie Limburg de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin zijn regels opgenomen die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten van de Omgevingsverordening blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden en/of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Onderhavig planvoornemen is dan ook niet in strijd met het beleid conform de Omgevingsverordening Limburg.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg is vastgesteld op 20 oktober 2020. Dit betreft een visie waarmee verschillende gemeenten, waaronder gemeente Peel en Maas, sturing geven aan de regionale woningmarkt. In de woonvisie is aangegeven dat de regio inzet op de samenwerking en afstemming met haar partners (waaronder corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen etc.). Uit de analyse van de trends en ontwikkelingen zijn twee belangrijke opgaven voor de periode 2020-2024 naar voren gekomen:

- Mismatch van woningbehoefte en woningvoorraad, zowel bestaande woningvoorraad als nieuwbouw;
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt.

Komende jaren blijft aantal huishoudens groeien. Deze groei heeft met name betrekking op de doelgroep 65+. Dit heeft tot gevolg dat de vraag naar levensloopbestendige woningen toeneemt. Daarnaast komen verschillende doelgroepen steeds nadrukkelijker naar voren, zoals zorgdoelgroepen, internationale werknemers en woonwagenbewoners. Een deel van de bijzondere woondoeleinden is afhankelijk van de sociale huursector, waardoor de druk op dit segment lijkt toe te nemen. Niet alleen qua aantallen, maar ook door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden in onze maatschappij. Dit brengt dan ook druk op de leefbaarheid met zich mee.

Het toevoegen van betaalbare woningen waarvan het merendeel levensloopbestendig wordt uitgevoerd sluit aan bij de toenemende vraag naar dit soort woningen. Daarnaast draagt het realiseren van dit soort woningen tussen reeds bestaande woningen uit andere segmenten bij aan de menging van doelgroepen in de maatschappij. Op het gebied van de leefbaarheid is dit dan ook tevens een positieve ontwikkeling.

In het regionale beleid is opgenomen hoe de regio de komende jaren wil omgaan met wonen in de subregio en hoe daarmee wordt bijgedragen aan wonen in de regio. Hiervoor zijn onderstaande spelregels opgesteld.

De spelregels:

- Gemeenten houden planningslijsten bij conform huidige werkwijze (aantallen en kwalitatieve aspecten)
- We stellen een checklist voor de beoordeling van initiatieven op (onderdeel van de uitvoeringsagenda). Daarbij spreken we af dat de kwalitatieve uitgangspunten in ieder geval worden meegenomen en waar mogelijk verder worden geconcretiseerd. Daarbij bepalen we ook de frequentie van de beoordeling van individuele plannen in het ambtelijk overleg.
- Grote lijn: 2x per jaar vertellen de regiogemeenten hun verhaal over wat er nodig is (opgave) en geven zij inzicht in hun bestaande en nieuwe plannen in het ambtelijk overleg, waarbij in ieder geval aan de orde komt:
 - Kwaliteit (op basis van de criteria uit de subregionale agenda) en de confrontatie met de meest recente gegevens over behoefteontwikkeling waaronder vanzelfsprekend het regionale woningbehoefteonderzoek en de meest recente provinciale Primos-prognose)
 - Kwantiteit, planstatus (hard of zacht), fasering verwachte oplevering per jaar in 2018-2022, 2023-2027 en daarna, getoetst aan de meest recente provinciale Primos-prognoses en de kwantitatieve bandbreedte uit deze Woonagenda
 - Verwachte knelpunten, risicoparagraaf met betrekking tot bovengenoemde risico's, inclusief wijze waarop hiervoor verantwoordelijkheid wordt genomen (plannen bijstellen, schrappen, faseren, et cetera)
 - Intervisie: in open gesprek elkaar bevragen, tips geven, adviseren. De provincie zit hierbij als kritische, meedenkende en ondersteunende partner aan tafel.
- De conclusies op hoofdlijnen worden teruggekoppeld aan het bestuurlijk overleg (ook 2x per jaar). Daarbij wordt beknopt en helder weergegeven welke knelpunten ervaren worden, inclusief een voorstel voor oplossing ervan. Dit kan gevolgen hebben voor de subregionale Woonagenda. Zo blijft deze 'levend en rollend'.
- Na gereedkomen van de eerste resultaten van de nieuwe monitor, worden ook deze resultaten ingebracht en getoetst aan (de voortgang van) de Woonagenda. Frequentie: jaarlijkse monitor, 2-jaarlijks bijstellen Woonagenda op basis van de monitor.
- De resultaten van de kritische gezamenlijke analyse van plannen (ambtelijk en bestuurlijk) worden 1x per jaar in een formele terugkoppeling aan de hand van de planningslijsten van het subregionaal portefeuillehoudersoverleg Wonen aan de provincie toegezonden. Daarmee beschikt de provincie over een actueel, door de samenwerkende gemeenten opgesteld en op de Woonagenda gebaseerd kader voor haar planbeoordeling.

Met het planvoornemen wordt voldaan aan de spelregels. Het plan is regionaal afgestemd waardoor dit geen belemmering vormt. Het planvoornemen is in lijn met de Regionale Woonvisie Noord-Limburg.



4.5

Gemeentelijk beleid

4.5.1

Omgevingsvisie Peel en Maas

Op 5 juli 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Peel en Maas vastgesteld. In de omgevingsvisie is per gebied in Peel en Maas beschreven wat de waarden en kernkwaliteiten zijn. In de visie is aangegeven wat de gemeente in deze gebieden wil behouden, versterken of ontwikkelen. Ook zijn de opgaven van Peel en Maas beschreven, waaronder op het gebied van duurzaamheid, een gezonde en veilige leefomgeving en goed wonen voor iedereen.

- De gemeente gaat uit van de identiteit per dorp als basis voor de toekomst. Maatwerk per dorp is hierbij het uitgangspunt. In- en uitbreidingen passen bij de schaal en maat van het dorp. Initiatieven moeten bijdragen aan het versterken van de identiteit per dorp.

Kessel is een historisch Maasdorp, wat goed zichtbaar is in de parallelle bebouwingsstructuur aan de Maas, de historische bebouwing aan de Markt en het Veers en het hoogteverschil rond de Keverberg. De directe ligging aan de Maas en het historische centrum met kasteel de Keverberg onderscheiden Kessel, net als Baarlo van de andere dorpen van Peel en Maas.

Gelet op het feit dat de woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie binnen de kern plaatsvindt, wordt er geen afbreuk gedaan aan de kenmerkende parallelle bebouwingsstructuur van Kessel. Hierdoor blijft dit kenmerk, waardoor het dorp wordt onderscheiden van vele andere dorpen in de gemeente, behouden en gewaarborgd. Daarnaast wordt met het toevoegen van de woningen bijgedragen aan de mix van woningen en een menging van doelgroepen wat een positieve invloed heeft op de leefbaarheid/levendigheid in het dorp.

- Bij ontwikkelingen in de dorpen wordt niet alleen naar nieuwe functies gekeken, maar ook naar de gevolgen van die ontwikkeling voor het sociale netwerk in het dorp. Welke invloed heeft de fysieke ontwikkeling op sociaal gebied voor het dorp? Nieuwbouw of herontwikkeling moet bijdragen aan de gemeenschapszin en een gezonde en veilige leefomgeving in het dorp.

In de huidige situatie is binnen het plangebied een vrachtwagenparkeerplaats aanwezig. De vrachtwagenparkeerplaats ligt achter bestaande burgerwoningen. Door deze achterliggende locatie kan ertoe leiden dat de locatie wordt gebruikt voor ongewenste activiteiten. Dit is gezien de ligging in de kern nabij een speeltuin waar kinderen kunnen spelen uiteraard niet gewenst. Het invullen van de locatie met woningen draagt derhalve bij aan onder andere de leefbaarheid en het straatbeeld in de buurt. Daarnaast neemt de sociale controle toe, wat tevens een positieve invloed heeft op de leefbaarheid in de kern.

- Inbreidings- en herontwikkelingsmogelijkheden binnen het dorp krijgen prioriteit, voordat aan de rand van het dorp kan worden gebouwd. Waar mogelijk worden bestaande woningen aangepast in de richting van levensloopbestendige en duurzame woningen. Inbreiding mag echter niet ten koste gaan van de groene kwaliteiten in het dorp.

Het plangebied ligt in de kern van Kessel tussen reeds bebouwde percelen. Met onderhavige ontwikkeling wordt de kern dan ook niet uitgebreid, maar wordt gebruik gemaakt van de bestaande ruimte welke wordt getransformeerd ten behoeve van nieuwe woningen. Het merendeel van de woningen wordt levensloopbestendig uitgevoerd. Met het herontwikkelen van een vrachtwagenparkeerplaats welke vrijwel geheel is verhard, wordt er geen afbreuk gedaan aan de groene kwaliteiten van het dorp. Door het inpassen van de woonkavels met groenelementen, wordt juist bijgedragen aan de groene kwaliteit in de omgeving.

- De voorkeur gaat uit naar bedrijven die een sterke binding en betrokkenheid hebben met de samenleving en die oog hebben voor de leefomgeving. Dit zijn de ondernemers die vanuit hun betrokkenheid bijdragen aan een gemeente waar het fijn wonen, werken en recreëren is.

De ontwikkeling heeft geen betrekking op het herontwikkelen, transformeren of toevoegen van bedrijven. Dit is dan ook niet aan de orde.

Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling in lijn met de Omgevingsvisie Peel en Maas.

4.5.2

Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas

Op 31 maart 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het beleid voor de bebouwde kom van alle elf kernen en de bedrijventerreinen in Peel en Maas. 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.

Het plangebied ligt in de dorpskern Kessel. Kessel is in de structuurvisie aangemerkt als een leefdorp, zodat hier bovenop de eigen behoefte, ook een kleine hoeveelheid extra woningen gebouwd mag worden voor de eventueel extra aanwas binnen de gemeente. Het is belangrijk dat in de toekomst een gevarieerd aanbod blijft voor alle doelgroepen. Aandacht is er voor de groep senioren, deze zal relatief het meeste groeien.

Met betrekking tot woningbouw zijn er een aantal uitgangspunten:

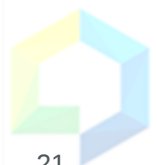
- Woningbouw vindt primair plaats in de kernen;

Het plangebied waarbinnen de woningbouw is beoogd ligt in de kern van Kessel

- Elke kern mag minimaal bouwen voor de eigen behoefte. Daarnaast is er ruimte voor maatwerk, zeker bij initiatieven uit de kernen zelf. In leef- en centrumdorpen is (beperkte) extra groei mogelijk;

In Kessel is de vraag naar zowel seniorenwoningen als betaalbare woningen groter dan het aanbod. Met het woningbouwplan wordt dan ook aangesloten bij de woningbehoefte in Kessel.

- Stimuleren van levensloopbestendig en duurzaam bouwen;



Met het plan wordt merendeels voorzien in de realisatie van levensloopbestendige woningen.

- Belangrijkste doelgroepen zijn starters en ouderen;

Passende woningen voor starters en ouderen betreffen met name rijwoningen en levensloopbestendige woningen. Hier voorziet het plan in.

- Stimuleren van kwalitatief goede huisvesting voor (tijdelijke) arbeidskrachten en woonurgenten.

Doelgroepen zoals (tijdelijke) arbeidskrachten en woonurgenten zijn vaak aangewezen op sociale huurwoningen. Door het toevoegen van dit soort woningen wordt ingespeeld op de vraag vanuit de verschillende doelgroepen.

Gelet op het bovenstaande is de voorgenomen planontwikkeling in lijn met de Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen. Dit vormt dan ook geen belemmering.

4.5.3

Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 4 juni 2018 de "Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018" vastgesteld. In deze beleidsregel is bepaald dat in principe geen medewerking wordt verleend aan het toevoegen van extra woningen in afwijking van het bestemmingsplan. In een aantal situaties wordt op deze hoofdregel een uitzondering gemaakt.

De gemeente wil onder andere een uitzondering maken voor woningbouwinitiatieven die een belangrijke maatschappelijke meerwaarde hebben en een bijdrage leveren aan het behoud/versterken van vitale gemeenschappen. In artikel 6 van de beleidsregel zijn een aantal voorwaarden opgenomen, waaraan dient te worden voldaan om van deze uitzondering gebruik te kunnen maken. Hieronder is het planvoornemen getoetst aan de voorwaarden.

- a) Het college gaat/is in gesprek met de dorpen/dorpsoverleggen over een visie of, waar en wanneer binnen een kern sprake is van maatschappelijke meerwaarde. Voor zover deze gesprekken hebben plaatsgevonden en concreet hebben geleid tot een visie van het dorp neemt het college dit mee in haar afweging bij het beoordelen van individuele verzoeken. Zolang deze visie er niet is en de maatschappelijke meerwaarde evident is wordt een beslissing genomen zonder consultatie van het dorp/dorpsoverleggen.

In dit geval hebben er overleggen plaatsgevonden met de gemeenschap en omwonenden. De ontwikkeling van dit gebied tot woningbouw is mede als gevolg van overleggen tussen Dorpsoverleg Kessel en Antares als ook Dorpsoverleg Kessel en de gemeente opgepakt. De ontwikkeling is in lijn met de lokale Woonvisie (paragraaf 4.5.4).

Daarnaast is er op 14 september 2022 een informatieavond voor omwonenden gehouden in gemeenschapshuis De Paort in Kessel. Tijdens deze avond zijn de plannen toegelicht en zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Een verslag van deze informatieavond is bijgevoegd als separate bijlage. Daarnaast is op 26 september 2022 is er een dorpsbijeenkomst geweest. Het voornemen is om in september 2023 een nieuwe dorpsbijeenkomst te organiseren om de actuele plannen kenbaar te maken. Dit om de belanghebbenden zo goed mogelijk op de hoogte te stellen van de gang van zaken.



b) Het initiatief moet bijdragen aan, een maatschappelijk meerwaarde doordat het voldoet aan de volgende vier principes:

- Juiste plek: draagt bij aan leefbaarheid door leegstand te herstructureren dan wel aan een verbetering van de ruimtelijke structuur, én

De locatie was voorheen een vrachtwagenparkeerplaats. Die functie vervult het al lang niet meer. Rondom de vrachtwagenparkeerplaats ligt een groene zone. Bij de nieuwe invulling wordt ook rekening gehouden met koppelkansen op het gebied van klimaatadaptatie.

- Juiste type: het betreft een programma dat maatschappelijk nodig is (bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, starters, 1 en 2 persoonshuishoudens, zorgvragers, statushouders en arbeidsmigranten), én

Met het woningbouwplan wordt ingespeeld op de groeiende vraag naar seniorenwoningen en naar sociale huurwoningen in Kessel. Ongeveer de helft van het totaal aantal woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd en meer dan de helft van alle woningen betreffen huurwoningen. De overige woningen betreffen betaalbare koopwoningen.

- Juiste kwaliteit: dorps, duurzaam, levensloopbestendig, én

De nieuwe woningen zijn passend binnen het dorps karakter in de kern van Kessel. Daarnaast wordt het merendeel van de woningen levensloopbestendig uitgevoerd.

- Anderszins sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In hoofdstuk 5 is, al dan niet door middel van onderzoeken, aangetoond dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de beoogde woningen geen onevenredig negatieve effecten heeft op de omgeving. Gelet op de ligging in de kern waar voornamelijk woningen aanwezig zijn, is het toevoegen van woningen een passende ontwikkeling. Derhalve kan worden gesproken van een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de voorwaarden, waardoor gebruik kan worden gemaakt van de uitzondering en de woningbouwontwikkeling in lijn is met de Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018.

4.5.4

Kaderstelling Wonen: Vitaal wonen (2019)

Demografische ontwikkelingen hebben gevolgen voor het gemeentelijk woningbestand. Prognosecijfers geven een beeld van de toekomst. Op dit moment blijft het aantal inwoners nagenoeg gelijk. Echter, de komende jaren zal het aantal inwoners afnemen. Daarnaast worden we allemaal steeds ouder en het aantal jongeren neemt af. Tot 2030 stijgt het aantal huishoudens en is er nog behoefte aan extra woningen. Dit komt doordat huishoudens kleiner blijven worden, bijvoorbeeld als gevolg van scheiding of dat de kinderen uit huis zijn.

De nieuwbouwbehoefte tot 2030 is ongeveer 5% van de totale woningvoorraad. Na 2030 wordt een daling van het aantal huishoudens verwacht. Wanneer wordt gekeken naar woningtypes zal de komende tijd sprake zijn van:

- een overschot aan eengezinswoningen
- een tekort aan geschikte woningen voor ouderen;
- een grotere behoefte aan kleinere woningen;



- een toenemende behoefte aan huurwoningen.

In dit geval wordt ingezet op de realisatie van (kleinere) betaalbare koopwoningen, levensloopbestendige woningen en woningen in de huursector. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op de ontwikkelingen op de woningmarkt welke zowel op de kortere als de langere termijn plaatsvinden. Daarmee kan met onderhavig voornemen worden gesproken van een toekomstbestendige ontwikkeling welke in lijn is met de uitgangspunten zoals opgenomen in de kaderstelling met het thema 'Wonen'.

4.5.5 Kaderstelling Ruimte en Economie

In november 2017 is de notitie 'Waardenoriëntatie en kaderstelling' voor de thema's Ruimte en Economie vastgesteld. De gemeente Peel en Maas wil bijdragen aan het goede leven binnen de gemeente. Bij alles wat de gemeente doet is een drietal kernwaarden leidend, namelijk zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Met deze kaderstelling vindt een herijking plaats van de programma's van de thema's ruimte en economie en de uitvoeringsafspraken.

De crisis heeft partijen (overheid, ondernemers, inwoners) geleerd naar mogelijkheden te zoeken. Het denken en doen niet te laten bepalen door automatismen en belemmerende regels, niet te stoppen bij overheidssturing maar juist mee te werken in interactie en in partnership. De gemeenschap heeft behoefte aan ruimte om zelf initiatieven te ontwikkelen. De gemeente heeft in dat verband een faciliterende rol.

Per 'waarde' zijn omgevingsdoelen vastgesteld om de waarden inhoud te geven. De waarden en bijbehorende omgevingsdoelen bepalen de richting voor de toekomstige Omgevingsvisie en geven tevens inhoud voor de programmadoelen van de gemeentelijke begroting. Voor het thema Ruimte betreft het dan de programma's 'Vitale leefomgeving' en 'Beheer fysieke leefomgeving' waarbij de volgende programmadoelen van belang zijn:

Wonen duurzaam in balans

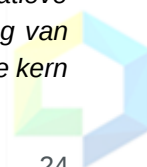
Samen met de samenleving wordt gewerkt aan een woningbestand dat duurzaam in balans is. In dat kader zijn een drietal uitvoeringsafspraken gemaakt welke grotendeels aansluiten dan wel aanvullend zijn op de werkwijze conform de 'Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018' (paragraaf 4.5.3):

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

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

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

Peel en Maas heeft zich gecommitteerd aan de opgave om de kwantitatieve woningvoorraad in 2030 in balans te brengen. Er wordt gebouwd voor de vraag van vandaag en voorgesorteerd op de demografische transitie. Daarin geldt dat iedere kern



mag bouwen voor de eigen behoefte binnen de regionaal vastgestelde kaders. Hiervoor wordt het regionale afwegingskader gebruikt, welke lokaal nog verder wordt ingevuld. Belangrijk is verder dat er genoeg ruimte is om in te spelen op de goede vraag van morgen en dat goede initiatieven mogelijk blijven.

- Bouwen op de juiste plek: op duurzame locaties

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

Met onderhavige ontwikkeling wordt in ieder geval gehoor gegeven aan de kernwoorden 'levensloopbestendig' en 'dorps'. Daarnaast worden de woningen naar behoefte gecreëerd. Er is nog behoefte aan sociale huurwoningen en goedkope koop in Kessel. Dit plan voorziet voor een groot deel in deze behoefte. Het planvoornemen voldoet hiermee aan de uitgangspunten in de lokale woonvisie. De nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt op een inbreidingslocatie in de kern. De kern wordt dan ook niet uitgebreid, waardoor kan worden gesproken van zorgvuldig ruimtegebruik. Het planvoornemen voldoet hiermee aan de uitgangspunten van de kaderstelling Ruimte en Economie.

Ten slotte is er dringend behoefte aan woningbouw in de gemeente Peel en Maas en dit geldt zeker ook voor Kessel. Volgens de kaderstelling zet de gemeente hiervoor in op kansenlocaties. Het plangebied is aangewezen als een van deze kansenlocaties. Aangezien de huidige bestemming niet toekomstbestendig is, het stedenbouwkundig gezien een logische plek is voor woningbouw en de hoogspanningslijn gelet op het bovenstaande geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik, wordt het planvoornemen als een gewenste ontwikkeling gezien.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op relevante milieuaspecten en wordt bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Binnen het plangebied worden 27 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D 11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'* in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Gezien er sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is formeel geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht overeenkomstig het Besluit m.e.r. (categorie D11.2)

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."

De voorgestane planontwikkeling is qua aard en omvang niet te vergelijken met de projecten die in lijst C 'Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is' zijn opgesomd en ligt ver onder de opgenomen drempelwaarden.

Gelet op de aard van de bebouwing, omvang van functies in relatie tot een gevoelig gebied en jurisprudentie, kan de herontwikkeling van het plangebied aan de Schijfweg-Zuid aangemerkt worden als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.

M.e.r.-beoordeling

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm.

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Kenmerken van het potentiële effect	
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1,2 hectare. Het project richt zich op de realisatie van 27 nieuwe woningen binnen het stedelijk gebied in de kern Kessel.
Cumulatie met andere projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied. Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en -werkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. <u>Geluidwegverkeer</u> (zie paragraaf 5.1.5): De Schijfweg-Zuid kent een maximumsnelheid van 30 km/uur. Derhalve geldt geen onderzoeksplicht. Gezien de beperkte snelheid, zal het extra verkeer geen onevenredig effect hebben op omliggende functies. <u>Luchtkwaliteit</u> (zie paragraaf 5.1.3): Met voorliggend plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Geur</u>: Het betreft een stedelijke locatie, veehouderijen of andere geurhinder veroorzakende inrichtingen zijn in de directe omgeving niet aanwezig. <u>Verkeers aantrekkende werking</u> (zie paragraaf 5.6.1): De woningen worden ontsloten via de Schijfweg-Zuid. Via de Schijfweg-Zuid gaan de extra bewegingen op in het heersende verkeer op de Baarskampstraat en de Rijksweg (N273). Wat betreft profiel en capaciteit zijn de

	wegen berekend op een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de extra woningen.
Risico van ongevallen	Gezien er enkel nieuwe woningen worden gerealiseerd, is er geen sprake van nieuwe risicobronnen.
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Cultuurhistorie (zie paragraaf 5.5): binnen het plangebied en de directe omgeving is geen sprake van landschappen van (cultuur)historisch belang. Archeologie (zie paragraaf 5.5): de uit te voeren graafwerkzaamheden kunnen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis hiervan wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd. Ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten, is een dubbelbestemming opgenomen.

Plaats van het object	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Er zijn verschillende functies binnen het plangebied aanwezig. Zo is er een vrachtwagenparkeerplaats, groen, een scoutinggebouw en brandweerkazerne aanwezig.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: - gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijn-gebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie paragraaf 5.3 'Natuur'. Nee.
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 5.3 'Natuur'.

Watergebied van internationale betekenis	Nee.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 5.3 'Natuur'.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie paragraaf 5.2 'Water'.

Conclusie

De uitgevoerde onderzoeken onderbouwen de conclusie dat gelet op aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot het plangebied en de (directe) omgeving er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten. De uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat het realiseren van nieuwe woningen binnen het plangebied voldoet aan de wettelijke eisen en er sprake is van een verantwoorde situatie vanuit milieuoogpunt. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies beschreven.

5.1.2

Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de ontwikkeling. Beoordeling van het aspect bodemkwaliteit kan achterwege blijven in een aantal situaties. Bij het wijzigen van het gebruik van een al bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit vergelijkbaar of minder kritisch gebruik kennen, is beoordeling van het aspect bodemkwaliteit niet aan de orde.

In dit geval worden nieuwe woningen toegevoegd, waardoor het plangebied in de beoogde situatie een gevoeliger gebruik kent dan in de huidige situatie het geval is. Om te bepalen of de bodemkwaliteit geschikt is om te gebruiken ten behoeve van woondoeleinden, is een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage van het bodemonderzoek is bijgevoegd als separate bijlage (zie bijlage I).

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van (bronnen van) bodemverontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond ter plaatse van en rondom het parkeerterrein licht verhoogd is met PCB, PAK en minerale olie. In de ondergrond zijn echter geen gehalten gemeten welke zijn verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Naar aanleiding van de resultaten van het bodemonderzoek wordt dan ook geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk geacht.

5.1.3

Lucht

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

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

Woningen betreffen gevoelige objecten waarvoor moet worden bepaald of het woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit aanvaardbaar is. Daarom is getoetst of er op het gebied van fijnstof en stikstofdioxide sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De toetsing is gebaseerd op de concentratie- en depositiekaarten van het RIVM.

Fijn stof

Voor fijn stof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 50 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor fijn stof ter plaatse van de planlocatie bedraagt conform de kaarten van het RIVM circa 14,19 µg/m³. Dat betekent dat dit beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en op het gebied van fijn stof het woon- en leefklimaat dus aanvaardbaar is.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de planlocatie bedraagt conform de kaarten van het RIVM circa 12,07 µg/m³. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Luchtkwaliteit

Het toevoegen van nieuwe woningen zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Door veranderingen in het aantal verkeersbewegingen, kan er ook een verandering plaatsvinden met betrekking tot de hoeveelheid fijnstof in de lucht. Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat er ten gevolge van de ontwikkeling sprake is van een toename van 117 verkeersbewegingen per etmaal. Met behulp van de NIBM-tool is getoetst of er ten aanzien van deze toename een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk is of dat de extra bijdrage van het verkeer ‘niet in betekende mate is’.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		117
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 6 NIBM-tool bijdrage extra verkeer

Uit de NIBM-tool (figuur 6) blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de realisatie van de nieuwe woningen, niet in betekenende mate is. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Conclusie

De hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie ligt ruimschoots beneden de gestelde grenswaarden, waardoor kan worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen onevenredig negatief effect op het gebied van de luchtkwaliteit. Dit vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.1.4

Geur

In de ruimtelijke ordening wordt onderscheid gemaakt tussen milieuzoneringen met betrekking tot het aspect geur afkomstig van veehouderijen en alle andere aspecten. In deze paragraaf wordt ingegaan op het aspect geur. Door het stellen van minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder.

In de direct omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven met een dusdanige geuruitstoot, waardoor dit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Met de ontwikkeling worden tevens geen bedrijven met geuruitstoot belemmerd in hun bedrijfsvoering.

5.1.5

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van industrie-, spoorweg- en/of (weg)verkeerslawaaï een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan.

Met onderhavige ontwikkeling worden nieuwe geluidgevoelige objecten toegevoegd. Ten aanzien van deze nieuw te realiseren woningen dient te worden aangetoond dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geluid.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

Om te bepalen of er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geluid, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in de bijlage (zie bijlage II).

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Rijksweg (N273), Heldenseweg, Baarskampstraat en Beeselseweg. De Schijfweg-Zuid kent zelf een maximumsnelheid van 30 km/uur, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening is deze weg toch opgenomen in het akoestisch onderzoek.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Rijksweg (N273), Heldenseweg, Baarskampstraat en Beeselseweg de voorkeursgrenswaarde nergens overschrijdt. Hierdoor is het aanvragen van een hogere waarde ten aanzien van deze wegen niet aan de orde. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het plan. De geluidsbelasting ten gevolge van de Schijfweg-Zuid ligt tevens onder de voorkeursgrenswaarde, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast is gekeken naar de toenemende geluidsbelasting op het gebied van wegverkeer als gevolg van de ontwikkeling. Het aantal verkeersbewegingen neemt in totaal toe met 117 per etmaal (paragraaf 5.6.1). Uitgaande van 837 motorvoertuigen op de Schijfweg-Zuid in de huidige situatie, zal de geluidbelasting in de beoogde situatie met circa 0,6 dB toenemen op de bestaande woningen in het geval dat al het verkeer één kant op rijdt. Hierbij is geen rekening gehouden met aspecten zoals reflecties en de bodemfactor. Hieruit wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling slechts een beperkte invloed heeft op de woningen aan de Schijfweg-Zuid. Zodra het verkeer opgaat in het heersende verkeer aan de Baarskampstraat/Beeselseweg komt is het naar verwachting geen relevante bijdrage meer. Kortom, de ontwikkeling heeft geen onevenredig negatief effect op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig met een geluidszone aanwezig. Ten aanzien van Industrielawaai worden dan ook geen belemmeringen verwacht.

Spoorweglawaaï

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Dit vormt geen belemmering ten aanzien van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.1.6

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan: een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Aangrenzend dan wel binnen het plangebied liggen de brandweerkazerne en het scoutinggebouw van O.J.C. De Hobbits. Enerzijds dient te worden gekeken dat de nieuwe woningen deze functies niet in de mogelijkheden beperkt en anderzijds dient ter plaatse van de nieuwe woningen sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van het scoutinggebouw van O.J.C. De Hobbits dient in het kader van Bedrijven en milieuzonering een afstand van 30 meter te worden aangehouden op het gebied van geluid. De woonbestemmingen zijn in dit geval binnen een afstand van 30 meter van het scoutinggebouw beoogd. De activiteiten hebben betrekking op vrijetijdsbesteding voor basisschoolkinderen op twee vrijdagavonden per maand, waarbij de groepen bestaan uit maximaal 25 kinderen. Zo zijn er in het gebouw knutselruimten aanwezig en wordt er incidenteel een evenement gehouden zoals een carnavals- en sinterklaasfeest. Vanwege het sterk incidentele karakter vormt dit geen belemmering voor het woon- en leefklimaat in de omgeving. De activiteiten welke twee keer in de maand plaatsvinden, hebben tevens geen dusdanige geluidsuitstoot tot gevolg waardoor dit geen belemmering vormt.

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling 'Molengaerde' zoals mogelijk gemaakt door middel van het bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Molengaerde, Kessel' (vastgesteld 6 juli 2021), is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar onder andere het geluid vanuit de omgeving op de te realiseren woningen. Uit het akoestisch onderzoek (Bedrijven en milieuzonering Schijfweg-Zuid te Kessel door Econsultancy, rapportnr. 12866.002, d.d. 17 juli 2020) blijkt dat gedurende de avondperiode de richtwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in rustig gebied uit stap 2 overschreden als gevolg van activiteiten binnen de naastgelegen inrichting. Wel wordt voldaan aan de richtwaarde uit stap 3 en de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit. Ook de indirecte hinder voldoet aan de richtwaarden.

Pieken als gevolg van het 'komen en gaan van bezoekers' bij horeca/recreatie/sport zoals scoutinggebouwen zijn milieu-hygiënisch (i.h.k.v. Activiteitenbesluit) uitgezonderd van toetsing. Volledigheidshalve is wel bekeken of dit aspect van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

In dit geval ligt de parkeerplaats van het scoutinggebouw aan de voorzijde van de bebouwing, waardoor er tussen de woningen en de parkeerplaats een afstand van 45 meter zit. Daarnaast is er bebouwing tussen de woningen en de parkeerplaats aanwezig, wat kan zorgen voor enig geluiddempend effect. De parkeerplaats betreft geen grote verzamelparkeerplaats en de inrichting betreft geen grootschalige voorziening ten behoeve van bedrijven/inrichtingen, waardoor het 'komen en gaan van bezoekers' beperkt is. Ten slotte is het geluid door het parkeren van auto's inherent aan



een woonomgeving, waardoor sprake is van aanvaardbaar geluid. Gelet op voorgaande gegevens, kan worden gesteld dat dit geen belemmering vormt ten aanzien van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Binnen het plangebied is tevens een brandweerkazerne gevestigd. Ten aanzien van brandweerkazernes dient conform de VNG-publicatie een afstand van 50 meter te worden aangehouden.

Als gevolg van de brandweerkazerne worden de richt- en grenswaarden tevens overschreden. Op de locatie is één brandweerwagen en een busje gestationeerd. Per jaar wordt er circa 30 keer uitgerukt waarbij er gemiddeld meer dan 12 keer wordt uitgerukt en er waarschuwingssignalen worden gebruikt. Bij toetsing aan de grenswaarden aan het Activiteitenbesluit wordt wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidsniveau hieraan voldaan. De geluidsbelasting in het kader van indirecte hinder is aanvaardbaar te noemen.

5.1.7

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten.

De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

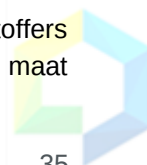
In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat



voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook worden getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

Ten aanzien van de nieuw te realiseren woningen dient te worden gekeken of het aspect externe veiligheid een belemmering vormt. Hiervoor is de Risicokaart geraadpleegd (figuur 7). Uit de Risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.



Risicovolle inrichtingen

Risicovol transport

- Risicovol transport over wegen

N273
d van
37

deze weg reikt tot een afstand van 880 meter, waardoor het plangebied hierbinnen is gelegen. Echter zijn de beoogde woningen niet binnen een afstand van 200 meter van deze weg gelegen, waardoor een beperkte verantwoording van het groepsrisico volstaat. Bij de beperkte verantwoording wordt onder andere ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van een ramp en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid. Deze beperkte verantwoording is te vinden onder het kopje 'beperkte verantwoording groepsrisico' aan het einde deze paragraaf.

- Risicovol transport over spoorwegen

In de omgeving van de planlocatie bevindt zich geen spoorlijn, waardoor dit niet voor een belemmering zorgt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.

- Risicovol transport over water

Ten zuiden van de planlocatie is op een afstand van circa 450 meter de Maas gelegen. Over de Maas vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} reikt niet tot buiten de oever, waardoor de planlocatie buiten deze contour is gelegen.

De GR-contour van de Maas reikt tot een afstand van 1,07 kilometer, waar de planlocatie dus wel binnen is gelegen. Gezien de afstand tot de Maas volstaat in dit geval een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze beperkte verantwoording is te vinden onder het kopje 'beperkte verantwoording groepsrisico' aan het einde deze paragraaf.

Buisleidingen

Ten noorden en zuiden van het plangebied zijn aardgastransportleidingen aanwezig waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Dit betreffen de aardgasleidingen A-520 en Z-513. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze buisleidingen. Derhalve is een CAROLA-berekening uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. De rapportage is bijgevoegd als separate bijlage.

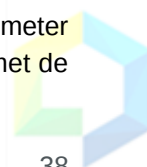
In het kader van de woningbouwontwikkeling aan de Schijfweg-Zuid te Kessel zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico berekend met het rekenprogramma CAROLA in verband met de nabij gelegen aardgastransportleidingen.

Uit de berekening blijkt dat de leidingen geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar hebben. Er zijn wat betreft het plaatsgebonden risico geen beperkingen. Daarnaast blijkt uit de berekening dat voor beide leidingen geldt dat het groepsrisico onder de 10% van de oriëntatiewaarde blijft. Tevens is er geen sprake van een toename van het groepsrisico ten gevolge van het planvoornemen.

Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoording is opgenomen in hoofdstuk 5 van Bijlage IV. Dit vormt geen belemmering voor voorgenomen planontwikkeling.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied, maar op grotere afstand dan 200 meter van de Maas en de N273. Daardoor dient enkel rekening gehouden te worden met de effecten van een toxische gaswolk.



Ontwikkeling groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan in dit gebied tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dat het groepsrisico niet significant zal toenemen, vanwege:

- de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);
- de reeds hoge personendichtheden binnen de gemeente Venlo nabij de grote risicobronnen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door beïnvloeding van de personendichtheid is in het plangebied niet aan de orde, vanwege het gegeven dat de:

- toename van de personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft;
- kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden bijzonder klein is.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied.

Zelfredzaamheid

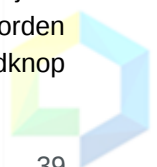
Indien er zich een ramp voordoet waarbij mogelijk gevaarlijke stoffen zoals toxische gassen vrijkomen, worden deuren en ramen gesloten en vindt het schuilen plaats binnen het bouwwerk. Er wordt gezorgd dat ramen en deuren in het pand goed afsluitbaar zijn, om de kans op mogelijke blootstelling aan giftige stoffen zo klein mogelijk te houden. Daarnaast is de locatie goed ontsloten en zijn er vluchtroutes in verschillende richtingen aanwezig.

Aanwezigen in het pand worden gewaarschuwd middels het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten. Ten slotte is door de Veiligheidsregio Limburg-Noord onderstaand advies gegeven ten aanzien van de voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied. Dit advies is tevens als separate bijlage bijgevoegd (zie bijlage III).

De Veiligheidsregio Limburg-Noord adviseert rekening te houden met onderstaande beheersmaatregelen ter verbetering van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zowel de initiatiefnemer, gebruiker van het gebouw en de gemeente:

Initiatiefnemer:

- Pas de beleidsregels bluswater en bereikbaarheid die door de gemeente zijn vastgesteld toe. Wanneer het initiatief aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.
- Wanneer voor ventilatie een installatie nodig is, plaats dan op een makkelijk te bereiken plaats, een noodknop waarmee de installatie uitgezet kan worden zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop



kan bijvoorbeeld in de meterkast of bij een brandmeldinstallatie worden geplaatst.

Gebruiker:

- Zorg dat de gebruikers en BHV organisatie (indien wettelijk noodzakelijk) op de hoogte zijn van de risico's van een toxisch incident met gevaarlijke stoffen, het handelingsperspectief: "binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten" en hiernaar wordt gehandeld.
- Indien gebouwen geheel of gedeeltelijk zijn voorzien van natuurlijke ventilatie is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie uitgezet kan worden.
- Indien sprake is van een BHV organisatie dan dient het toxisch scenario en handelwijze te worden opgenomen in het bedrijfsnoodplan.

Gemeente:

- Informeer de initiatiefnemer en de gebruikers van het plan over de risico's van de risicobron en het daarbij horende handelingsperspectief en borg dit in overeenkomsten, voorschriften etc. voor zover dit (juridisch) mogelijk is.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.8

Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het plangebied kabels, leidingen en/of hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden dient te worden.

Leidingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat er ten zuiden van de brandweerkazerne een leiding aanwezig is. De leiding is buiten het plangebied gelegen, maar de dubbelbestemming ten behoeve van de leiding ligt wel binnen het plangebied. Ter plaatse van de dubbelbestemming vinden echter geen (fysieke) veranderingen plaats, waardoor dit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Hoogspanningslijnen

Ten noorden van het plangebied is een hoogspanningsverbinding aanwezig. Ten aanzien van deze hoogspanningslijn is een dubbelbestemming opgenomen. Hieronder is nader bekeken of deze hoogspanningslijn een belemmering vormt voor het ontwikkelen van nieuwe woningen.

Beschermingszone

In het geldende bestemmingsplan van de gemeente Peel en Maas zijn, ter bescherming van de hoogspanningslijnen, beschermingszones opgenomen. Conform het bestemmingsplan geldt een zone van 20 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn (figuur 8), waarbinnen nadere regels gelden.



Figuur 8 Planologische beschermingszone hoogspanningslijn

In het bestemmingsplan is opgenomen dat er binnen de zone van 20 meter van de hoogspanningslijn zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning geen gebouwen mogen worden gebouwd.

In de nieuwe situatie zijn er binnen de beschermingszone van de hoogspanningslijn geen woningen beoogd, dus dit vormt geen belemmering voor het voornemen. Binnen de zone zijn wel een speeltuin, een trapveldje, oppervlakteverharding (ten behoeve van de ontsluiting) en groenelementen aanwezig. Gezien deze voorzieningen niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de verbinding, zijn er ten aanzien van de planregels van het bestemmingsplan geen belemmeringen.

Magneetveldzone

Er zijn aanwijzingen dat er een verband is tussen wonen in de buurt van een hoogspanningslijn en mogelijk verhoogde gezondheidsrisico's bij kinderen tot 15 jaar. Dit mogelijke verband tussen gezondheidsrisico's en langdurige blootstelling aan magnetisme binnen de magneetveldzone heeft geleid tot een beleidsadvies dat geldt voor het oprichten van gevoelige functies binnen de zone waar 0,4 microtesla aan magnetische straling wordt gemeten.

Er is ten aanzien van onderhavige ontwikkeling dan ook een berekening van de specifieke magneetveldzone uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als separate

bijlage V. Uit de resultaten van de berekening blijkt dat de specifieke magneetveldzone in dit geval reikt tot een afstand van 50 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn. Binnen een afstand van 50 meter van de hoogspanningslijn zijn in de nieuwe situatie vooralsnog geen woningen beoogd. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

Op het noordelijk deel van het plangebied is een voorwaardelijke bepaling opgenomen voor het realiseren van nieuwe woningen. Dit deelgebied ligt wel binnen 50 meter van de hoogspanningslijn. In de planregels is dan ook geborgd dat er ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient te worden gegarandeerd, waaronder op het gebied van dit aspect.

Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling zorgen kabels, leidingen en/of hoogspanningslijnen niet voor een belemmering van de ontwikkeling.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en werden waterlopen veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan gedacht worden aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen ten aanzien van droogte en extreme regenbuien. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

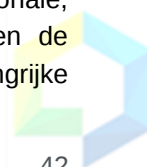
5.2.1 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van de Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De opgave in het POL2014 inzake het regionale water is het komen tot robuuste en natuurlijk functionerende en veerkrachtige watersystemen. Dit om risico's tot wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel te blijven. Er dient te worden voldaan aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen de opgave voor het omgaan met huidige en toekomstige watertekorten. Een belangrijke



voorwaarde hierbij is de beschikbaarheid van voldoende water en de juiste kwaliteit. Op deze manier zijn problemen op het gebied van watertekort in tijden van schaarste beheersbaar en maatschappelijke acceptabel.

Een van de doelen van de provincie is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van de klimaatverandering.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Hierbij spelen verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (waar mogelijk) moeten worden verhoogd door peilbeheer. Tevens dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies te worden afgestemd. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofd- en nevenfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater te worden ingepast.

Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de oppervlakte aan verharding kleiner is dan 2.000 m² bedraagt, niet hoeven te worden voorgelegd aan het Watertoetsloket. In dit geval bedraagt de toename van het verhard oppervlak meer dan 2.000 m². Dat betekent dat de ontwikkeling dient te worden voorgelegd aan het Waterschap.

5.2.2

Waterhuishoudkundige situatie

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in de planlocatie en de omgeving, kunnen beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

Grondwater

Het maaiveld ter plaatse van de onderzoekslocatie bevindt zich op een hoogte van circa 25,7 meter +NAP. De stroming van het freatisch grondwater is globaal zuidoostelijk gericht en bevindt zich op een hoogte van circa 20 meter +NAP, overeenkomend met 5,7 m-mv. De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied.

Uit het bodemonderzoek (bijlage I) is gebleken dat het grondwater zich op dieper dan 5 meter onder het maaiveld bevindt. Gezien deze grote diepte van het grindwater vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen

Oppervlaktewater

In de planlocatie zelf en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig en in de nieuwe situatie wordt geen oppervlaktewater gecreëerd. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater dient te worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Dit aspect wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag omgevingsvergunning.



Hemelwater

Het Waterschap Limburg streeft ernaar om bij herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen de planlocatie te verwerken.

Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater via een infiltratievoorziening in de vorm van een wadi in de bodem geïnfilteerd.

Conform de richtlijnen van het Waterschap dienen hemelwatervoorzieningen in Noord- en Midden-Limburg gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm per m² meter verharding met een leegloop binnen 24 uur. De infiltratievoorziening wordt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning nader uitgewerkt. Gezien de grootte van het plangebied en de lage grondwaterstand vormt het naar verwachting geen belemmering om te voorzien in een infiltratievoorziening met voldoende capaciteit.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

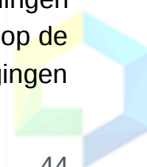
Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen natuurgebied behorende bij Natura 2000 is het Swalmdal. Dit natuurgebied is op een afstand van ruim 4,8 kilometer van het plangebied gelegen.

Het toevoegen van nieuwe woningen kan onder andere invloed hebben op Natura 2000-gebieden door de uitstoot van stikstof als gevolg van de bouw van de woningen en de toename van de verkeersbewegingen. Om te bepalen of de ontwikkeling een significant negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden heeft, zijn Aerius-berekeningen voor de aanlegfase en gebruiksfase uitgevoerd. De aanlegfase heeft betrekking op de bouw van de woningen en de gebruiksfase betreft het aantal verkeersbewegingen



gezien de woningen energieneutraal worden uitgevoerd. Hieronder is de conclusie uit de Aeries-berekeningen weergegeven welke tevens als separate bijlagen (VI en VII) zijn bijgevoegd.

In de berekening voor de aanlegfase is met betrekking tot het gebruik van machines uitgegaan van een rupskraan, shovel en verreiker. In de berekening voor de gebruiksfase is het uitgangspunt dat de woningen energieneutraal worden uitgevoerd en is voor het aantal verkeersbewegingen uitgegaan van 117 verkeersbewegingen per etmaal (zie paragraaf 5.6.1).

Uit de resultaten van de AERIUS berekening volgt dat er zowel in de gebruiksfase als de aanlegfase geen depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaatsvindt (zie bijlagen). Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Bebouwing en groenelementen zoals bomen kunnen als verblijfplaats dienen voor dieren. Ten behoeve van de ontwikkeling is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd om nader te onderzoeken of de ontwikkeling een onevenredig negatief effect heeft op flora en fauna. Hieronder zijn de conclusies uit de Quickscan weergegeven. Een afschrift van de uitgevoerde Quickscan is bijgevoegd in de bijlage (zie bijlage VIII).

Uit de Quickscan is gebleken dat er floristisch gezien geen bijzonderheden zijn aangetroffen. De bodem is namelijk begroeid met algemeen voorkomende (on)kruiden en grassen. Ook op het gebied van fauna zijn geen bijzonderheden aangetroffen. Indien de ontwikkeling gepaard gaat met de kap van bomen, dient de sloop plaats te vinden na het einde van het broedseizoen (na 15 juli en vóór 15 maart). Rondom de te slopen woning zijn tevens geen bijzonderheden aangetroffen. Het advies is om de sloop van de woning niet in de winterslaaperperiode en niet in het broedseizoen van vleermuizen uit te voeren. Dit betreffen de periode tussen 15 november en 15 maart en de periode tussen 15 mei en 1 augustus.

Indien het advies in acht wordt genomen, vormt het aspect soortenbescherming geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.



In dit plan dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. De gemeente Nuenen c.a. heeft de bescherming uit haar archeologische beleid in het bestemmingsplan verankerd.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie

De (verwachte) archeologische waarden zijn in het bestemmingsplan door middel van dubbelbestemmingen vastgelegd. Het plangebied, met uitzondering van de woning, heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4'. In het bestemmingsplan zijn dan ook regels opgenomen, wanneer er bijvoorbeeld een nieuwe functie wordt gerealiseerd.

Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm en een groter oppervlakte dan 250 m² is niet rechtstreeks toegestaan. Met onderhavige ontwikkeling worden deze ondergrenzen overschreden, waardoor er een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In deze paragraaf zijn de belangrijkste resultaten uit het onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoeksrapport is bijgevoegd in de bijlage (zie bijlage IX).

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 hoge archeologische verwachting voor laatpaleolithicum A –vroeg middeleeuwen en een lage archeologische verwachting voor late middeleeuwen - nieuwe tijd blijven dan ook gehandhaafd.

De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Wanneer er graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, dan kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaan. Op basis hiervan wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd. Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de grond te beschermen wordt de huidige dubbelbestemming onveranderd overgenomen. Voorafgaand aan de voorgenomen ontwikkeling dient uit een nader onderzoek te blijken of de beoogde werkzaamheden al dan niet archeologische waarden verstoren.

5.5

Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.



Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen een gebied welke conform de Interim omgevingsverordening van de provincie is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. Het wordt dan ook niet noodzakelijk geacht een cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren.

5.6 Verkeer

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

Bij ontwikkelingen dient te worden bepaald of het voornemen invloed heeft op de capaciteit van de aanwezig infrastructuur of dat er wellicht aanpassingen zijn benodigd. Dit kan aan de hand van het aantal verkeersbewegingen, waarbij wordt gekeken naar de hoeveelheid verkeer welke de infrastructuur in de huidige situatie heeft te verwerken en de gevolgen naar aanleiding van de ontwikkeling.

In de huidige situatie zijn er geen verkeersbewegingen afkomstig van de locaties waar in de beoogde situatie woningen worden gerealiseerd. De verkeersbewegingen ten behoeve van de scouting en de brandweer wijzigen ten opzichte van de huidige situatie niet. Wel zullen de verkeersbewegingen ten behoeve van de huidige bedrijfswoning verdwijnen. Dit betreft slechts een minimaal aantal verkeersbewegingen, waardoor in dit geval enkel naar de nieuwe woningen wordt gekeken.

Om te bepalen wat de toename aan verkeersbewegingen is, is de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' gehanteerd. Voor een koophuis (tussen/hoek) in 'rest bebouwde kom' met een matig stedelijk karakter wordt uitgegaan van 6,7 verkeersbewegingen per woning per etmaal en voor een sociale huurwoning wordt uitgegaan van 4,5 verkeersbewegingen per woning per etmaal. In de beoogde situatie worden er 8 koopwoningen en 14 huurwoningen gerealiseerd. Dat betekent dat de toename van het aantal verkeersbewegingen per etmaal neerkomt op $(8 \times 6,7) + (14 \times 4,5) = 116,6$ dus afgerond 117 verkeersbewegingen.

Ten behoeve van de bereikbaarheid van de woningen, wordt er vanaf de Schijfweg-Zuid een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd. Via de Schijfweg-Zuid gaan de extra bewegingen op in het heersende verkeer op de Baarskampstraat en de Rijksweg (N273). Een groot aantal woningen wordt, al dan niet via een tussenweg, door de Schijfweg-Zuid. De Schijfweg-Zuid heeft in de huidige situatie geen problemen met het verwerken van het aantal verkeersbewegingen van dit groot aantal woningen. Het toevoegen van 22 woningen waardoor het verkeer met circa 117 verkeersbewegingen per etmaal toeneemt, zal geen belemmering vormen met betrekking tot mobiliteit. De Schijfweg-Zuid beschikt over voldoende capaciteit om het verkeer in de beoogde situatie te verwerken. Deze weg behoeft dan ook geen aanpassingen.

5.6.2 Parkeren

Voor onderhavig plan is door de gemeente Peel en Maas een minimale parkeernorm bepaald van 1,74 parkeerplaatsen per woning. Voor de planontwikkeling komt het aantal benodigde parkeerplaatsen neer op $1,74 \times 27 \text{ woningen} = \text{afgerond } 47$



parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden er ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen in totaal 47 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de woningbouw (figuur 9). Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Op het perceel van de brandweerkazerne worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd, welke gebruikt kunnen worden door bewoners van het Antoniushof.

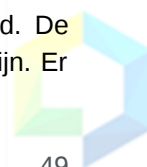
Ten behoeve van de brandweerkazerne en de woning (eigendom Antares) zijn in de huidige situatie een aantal parkeerplaatsen aanwezig (blauw omkaderd in figuur 9). Deze parkeerplaatsen blijven in de beoogde situatie ongewijzigd behouden. Gelet op het feit dat er in de huidige situatie voldoende parkeergelegenheid is en de woning wordt verwijderd en de parkeerbehoefte daardoor afneemt, zijn er geen belemmeringen te verwachten. Het parkeeraspect vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.



Figuur 9 Parkeerplaatsen t.b.v. woningbouw rood omkaderd

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven.



De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In dit geval is een anterieure- en planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waardoor het kostenverhaal en eventuele planschade is verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 7 Juridische opzet

7.1 Inleiding

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

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

7.2 Toelichting op de verbeelding

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

7.3 Toelichting op de regels

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

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemming gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen. Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.



7.3.1 Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

7.3.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

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

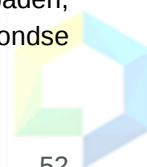
In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en parken. Binnen deze bestemming zijn, ondergeschikt aan groenvoorzieningen en parken, tevens voorzieningen zoals kunstwerken, ontmoetingsplaatsen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Ter plaatse van deze bestemming zijn specifieke bouwregels en aanduidingen opgenomen. Met uitzondering van gebouwen voor nutsvoorzieningen is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

Maatschappelijk

Binnen de voor 'Maatschappelijk' gronden is het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening toegestaan. Ter plaatse van deze bestemming zijn specifieke bouwregels en aanduidingen opgenomen. Binnen de bestemming zijn naast maatschappelijke activiteiten, ondergeschikt en onder voorwaarden ook detailhandel, bestaande woningen, groenvoorzieningen, paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen, alsmede boven- en /of ondergrondse



waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Permanente bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden. Daarnaast zijn tevens parkeervoorzieningen, kunstwerken, groenvoorzieningen, voet- en rijwielpaden alsmede boven- en /of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Binnen de verkeersbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor nutsvoorzieningen en openbaar vervoer.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Binnen deze bestemming is per bestemmingsvlak het maximum aantal wooneenheden opgenomen. Binnen deze bestemming is tevens een afwijkmogelijkheid opgenomen om, indien wordt voldaan aan de voorwaarden, een vijftal woningen toe te voegen. Naast wonen zijn, ondergeschikt en onder voorwaarden ook aan huis gebonden beroepen en kleinschalige aan huis gebonden bedrijven, evenementen, tuinen en erven, groenvoorzieningen, paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen, alsmede boven- en /of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

Leiding – Gas

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas met de daarbij behorende beschermingszone. Op of in de gronden met de bestemming 'Leiding – Gas' mag niet worden gebouwd.

Leiding – Hoogspanningsverbinding

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een 150 kV-hoogspanningsverbinding en de daarbij behorende beschermingszone. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische waarde. Ter plaatse van deze bestemming geldt een onderzoeksplicht indien er grondroerende werkzaamheden dieper reiken dan 40 cm onder maaiveld en/of waar met het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van meer dan 250 m².

7.3.3

Algemene regels

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



In de Algemene bouwregels zijn regelingen over ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en bestaande maten en afstanden opgenomen.

De Algemene gebruiksregels bevatten een algemeen gebruiksverbod en een beschrijving van hetgeen dat wordt verstaan onder strijdig gebruik.

De Algemene aanduidingsregels zien op de van toepassing zijnde gebiedsaanduidingen in het plangebied. In dit artikel is de regeling voor de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen ter bescherming van de molenbiotoop van de nabij gelegen Sint Anthoniusmolen. De regels die gelden ter plaatse van deze gebiedsaanduidingen zijn overgenomen van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik'.

In de Algemene afwijkingsregels zijn enkele mogelijkheden opgenomen om af te kunnen wijken van de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen.

De Algemene wijzigingsregels verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

7.3.4

Overgangs- en slotregels

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

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

HOOFDSTUK 8 **8** Inspraak en overleg

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.1 **Omgevingsdialoog**

Op 13 september 2022 heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden in de vorm van een informatieavond. Op deze avond is de omgeving op de hoogte gesteld van de plannen en zijn de beoogde plannen kenbaar gemaakt aan omwonenden. Tijdens deze avond waren omwonenden, Antares en de gemeente aanwezig. In de bijlage is een verslag van de bijeenkomst bijgevoegd, waarin de gestelde vragen en antwoorden zijn opgenomen.

Het plan heeft vervolgens steeds meer vorm gekregen. Er zal dan ook nog een informatieavond worden georganiseerd, waarbij de actuele plannen en tekeningen worden gepresenteerd. Op 26 september 2022 is een dorpsbijeenkomst gehouden en het voornemen is om in september 2023 een nieuwe dorpsbijeenkomst te organiseren. Tijdens deze bijeenkomst worden aanwezigen geïnformeerd over de actuele plannen en worden tevens in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen.

8.2 **Vooroverlegreacties**

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

8.3 **Zienswijzen**

Het vastgestelde bestemmingsplan is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij twee zienswijzen zijn ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de Nota van Zienswijzen.