Bestemmingsplan ‘Woongemeenschap Veersepad 13 te Kessel’

Gemeente Peel en Maas

Vastgesteld



Ruimte om *in* te leven

Bestemmingsplan ‘Woongemeenschap Veersepad 13 te Kessel’

Gemeente Peel en Maas

Vastgesteld

Rapportnummer:	P01929
IMRO IDN:	NL.IMRO.1894.BPL0254-VG01
Datum:	12 januari 2022
Opdrachtgever:	Stichting Onze Toekomst
Projectteam BRO:	HLe, DAd
Concept:	december 2020
Voorontwerp:	12 mei 2021
Ontwerp:	29 september 2021
Vastgesteld:	
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Veersepad, woongemeenschap, Kessel, gemeente Peel en Maas
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor de realisatie van een woongemeenschap in de vorm van een zorgwonengebouw voor 13 huishoudens inclusief gemeenschappelijke voorzieningen op het Veersepad 13 te Kessel in de gemeente Peel en Maas

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Ruimte om *in* te leven

TOELICHTING

Inhoudsopgave

	pagina
1. INLEIDING	**4**
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en plangrens	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Opbouw bestemmingsplan	7
2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL	**9**
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige ontwikkeling	11
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	14
3. BELEID	**21**
3.1 Rijksbeleid	21
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	21
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	22
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	22
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	23
3.2 Provinciaal beleid	25
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	25
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	27
3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021	27
3.3 Regionaal beleid	29
3.3.1 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	29
3.4 Gemeentelijk beleid	31
3.4.1 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas (2015)	31
3.4.2 Vitaal wonen, uitwerking kaderstelling thema wonen (2019)	32
3.4.3 Kaderstelling; thema's ruimte en economie (2017)	34
3.4.4 Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018	36
3.4.5 Nota ruimtelijke kwaliteit (Welstandsnota) Peel en Maas	36
3.5 Afweging beleidskader	38
4. UITVOERINGSASPECTEN	**39**
4.1 Milieuaspecten	39
4.1.1 Bodem	39
4.1.2 Geluidhinder	40
4.1.3 Luchtkwaliteit	41

4.1.4 Externe veiligheid 42
4.1.5 Milieuzonering 46
4.1.6 M.e.r.-plicht 48
4.2 Archeologie en cultuurhistorie 55
4.2.1 Archeologie 55
4.2.2 Cultuurhistorie 56
4.3 Leidingen en infrastructuur 57
4.4 Ecologie 57
4.5 Verkeer en parkeren 59
4.6 Waterhuishouding 63
4.7 Duurzaamheid 66
4.8 Bezonningsstudie 67

5. JURIDISCHE ASPECTEN 69
5.1 Planonderdelen 69
5.2 Toelichting op de verbeelding 69
5.3 Toelichting op de planregels 69
5.3.1 Inleidende regels 70
5.3.2 Bestemmingsregels 70
5.3.3 Algemene regels 72
5.3.4 Overgangs- en slotregels 72

6. HANDHAVING 74

7. HAALBAARHEID 75
7.1 Economische uitvoerbaarheid 75
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 76
7.2.1 Omgevingsdialoog 76
7.2.2 Wettelijk vooroverleg 76
7.2.3 Zienswijzenprocedure 76

8. PROCEDURE 77

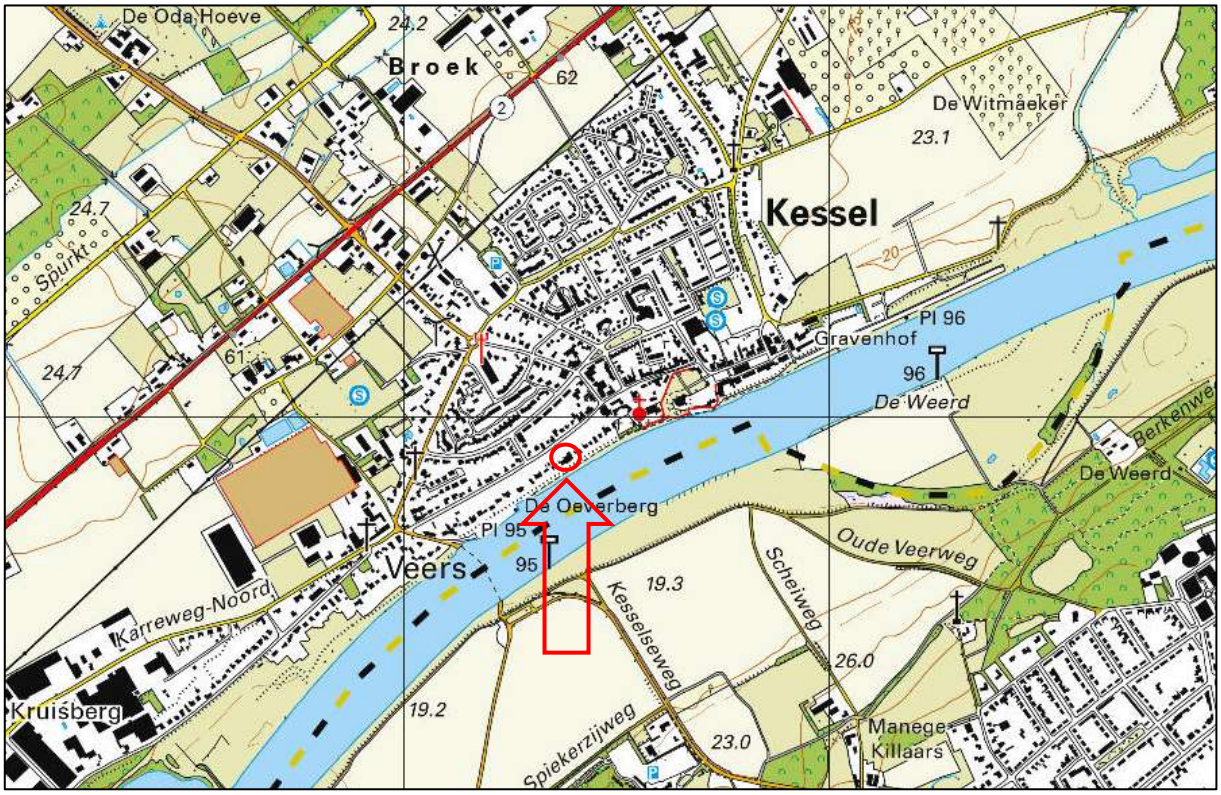
SEPARATE BIJLAGEN
Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2: Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 3: Bodemonderzoek
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek

Bijlage 5: Rapportage externe veiligheid
Bijlage 6: RBMII berekening externe veiligheid
Bijlage 7: Advies RUD Limburg Noord
Bijlage 8: Advies Veiligheidsregio Limburg Noord
Bijlage 9: AERIUS-berekening
Bijlage 10: Quickscan Flora en fauna
Bijlage 11: Memo verkeersgeneratie
Bijlage 12: Bezonningsstudie
Bijlage 13: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

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



Topografische kaart met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Het initiatief omvat een zorgwonengebouw voor maximaal dertien huishoudens. Deze huishoudens beogen samen te leven in een woongemeenschap. Hoewel in planologische zin geen leeftijd beperking kan worden opgenomen in de planregels, bestaat - gelet op het soort/segment appartementen en de gemeenschappelijke (zorg)voorzieningen - de beoogde doelgroep van het initiatief uit huishoudens vanaf 55 jaar.

Hoewel het planologisch gezien gaat om zelfstandige woningen die zijn bestemd voor de huisvesting van één huishouden en daarmee in de ruimtelijke onderbouwing van dit bestemmingsplan rekening is gehouden, geldt (volstrekt aanvullend en los van de ruimtelijke belangenafwegingen) het volgende: SOT is enkel bereid is tot verkoop van de woningen indien kopers bereid zijn een privaatrechtelijke overeenkomst met SOT te sluiten (het sociaal contract) waarin men zich verbindt aan de uitgangspunten die de woongemeenschap nastreeft en onderdeel te worden van de stichting.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt het bestaande woonhuis op deze locatie gesloopt en wordt een zorgwonengebouw opgericht voor 13 huishoudens (per huishouden één woning, zijnde een appartement). Daarnaast worden op een centrale plek op de begane grond gemeenschappelijke voorzieningen gerealiseerd waar huishoudens van het zorgwonengebouw elkaar kunnen treffen, ondersteunen, zorg kunnen verlenen aan elkaar en zorg kunnen ontvangen van externe zorgverleners. Een minimum aan gemeenschappelijke voorzieningen, waarvan ten minste één behandelkamer/zorgkamer onderdeel uitmaakt, wordt in de planregels geborgd middels een voorwaardelijke verplichting. De aanwezigheid van noodzakelijke voorzieningen voor het beoogde wonen en zorgen, worden daarmee in het zorgwonengebouw verzekerd.

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

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

1.2 Ligging en plangrens

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



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

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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



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

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

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

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

1.4 Opbouw bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en onderhavige toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toe-

lichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

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

2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL

2.1 Bestaande situatie

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

De planlocatie is meer specifiek gelegen in het zuidoosten van de dorpskern Kessel en meer specifiek aan het Veersepad 13, op het perceel kadastraal bekend als Kessel, sectie E, nummer 353. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.635 m^2.



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

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

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

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



Veersepad in oostwaartse richting



Veersepad in westwaartse richting

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



Bestaand herenhuis

2.2 Toekomstige ontwikkeling

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

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

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

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

Gezondheid is geen vanzelfsprekendheid. En met het verstrijken van de jaren wordt dit steeds duidelijker. Het gezondheidsbeleid is veranderd. De overheid bouwt geen verzorgingstehuizen en bejaardentehuizen meer. Twee waarheden als een koe, open deuren. Maar hoe hier mee om te gaan? Wij voelden ons ook zelf verantwoordelijk en kozen voor een sociaal burgerinitiatief, met burgerparticipatie en sluiten hiermee aan op het vigerend beleid van de gemeente Peel en Maas.
Uniek woon-leef-zorg- concept. Ouderen blijven langer vitaal, dat zie je terug in het wonen. Ouderen willen langer zelfstandig zijn, ze moeten wel. Maar als je alleen bent of wat minder sterk wordt lukt dit niet altijd. Ons initiatief, waarbij autonomie, samen leven en zorgen hand in hand gaan met privacy, vult een in de toekomst groter wordend vacuüm in de vergrijzende maatschappij in. We hebben een op ontmoeting en gezamenlijke zelfredzaamheid georiënteerd woon-leef-zorg- concept op het netvlies. Waarbij ook naar elkaar wordt omgekeken als het minder goed gaat. Waarbij diepgang en emotionele verbondenheid belangrijk is. Waardoor het welzijn wordt bevorderd.
''Ongemak voelt minder ongemakkelijk''. *''Mens sana in corpore sano''*, een gezonde geest in een gezond lichaam. Het geeft aan dat lichaam en geest elkaar beïnvloeden. Voel je je goed dan ben je minder vaak ziek, dan wegen de klachten minder zwaar. We geloven in onze eigen kracht, onze diversiteit, en zetten deze in. We hebben als initiatiefnemers veel geluisterd naar onze omgeving, vaak en lang samen gezeten en nagedacht. We wilden voor gelijkgestemden een woning en woonomgeving creëren die aansluit bij de eigen behoeftes. En hierin extra aandacht geven voor elkaar. Zodat je ook in de toekomst op elkaar kunt bouwen. Het onvermijdelijke ongemak voelt zo minder ongemakkelijk. We zijn er voor elkaar. En er zijn zorgmogelijkheden, mocht het ooit zover komen. Misschien kan door meer naar elkaar om te kijken en voor elkaar te zorgen de professionele zorg wel worden uitgesteld. En je kunt als het moet met een rolstoel zittend door het hele huis en tuin. Dat alles geeft een heel veilig gevoel.
Wonen op een fijne plek in een fijn huis. Dat is zo ontzettend bepalend voor hoe je je voelt. In verbinding met je omgeving. Kun je in je eigen buurt en met je eigen, vertrouwde en bekende mensen blijven wonen dan voorkomt dit vereenzaming. Het is bekend dat de tevredenheid over de woning en over de directe woonomgeving (met wie en waar woon je, wat doe je samen, wat is er aan voorzieningen? etc.) sterk van invloed zijn op het welbevinden en de levenskwaliteit. In een ''gewoon'' huis, niet zeshoog in een zorgflat voor ouderen. Ook door de samenstelling van de groep wordt dit welzijn en de gezondheidsbeleving positief gevoed.
Een hechte groep met een gezamenlijk doel: samen wonen, leven en zorgen. Door in een woongroep te gaan wonen en door een zorgvuldige selectie van de toekomstige woongroep-leden willen we bovengenoemd gevoel verder versterken. Intrinsieke kenmerken van mensen waren dus nodig om dit te bereiken. Die mensen hebben we bij elkaar gezocht. En ze vormen inmiddels een hechte groep, nu al. We willen op deze manier verbonden blijven met het leven dat we altijd hadden. In een fijn huis, op een fijne plek die goed voelt. Met sociale contacten direct naast de deur, in de gezamenlijke ruimte, op het gezamenlijke terras of in de gezamenlijke tuin met bijv. jeu-de boules-baan. Dit alles niet ”weggestopt” maar in het centrum Kessel, als onderdeel van de eigen gemeenschap. En in de directe nabijheid of op loopafstand van belangrijke voorzieningen als huisarts, fysiotherapeut, apotheek. Zo creëren en stimuleren we een actief leven, saamhorigheid en *noaberschap*. Sociaal DNA zorgt voor verbinding.
Voordelen voor bewoners én gemeente.
Samengevat zijn de voordelen voor de woongroepleden betaalbaarheid, zorg, veiligheid en zelfstandigheid bij een niet-eenzame oude dag.
De voordelen voor de gemeente Peel en Maas zijn ook niet gering, zo denken we: minder instroom in de WMO (financieel), minder aanpasbaarheidssubsidies van bestaande woningen (financieel), meer sociale cohesie, een nieuw type loyaliteit en zeker ook beleidsrendement (burgerparticipatie, zelfredzaamheid, ouderen, coöperatie-denken, duurzaamheid etc.). En doorstromingskansen voor de hopeloos vastzittende woningmarkt in Kessel.

Nadere toelichting

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

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

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

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

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

Ter plaatse wordt een woongemeenschap gerealiseerd in de vorm van een zorgwonengebouw voor 13 huishoudens. Elk huishouden heeft een zelfstandige woonruimte met een oppervlakte variërend van 83 m^2 tot 130 m^2. Op de begane grond is een gemeenschappelijke ruimte met een gezamenlijke keuken, zitkamer en terras. Tevens worden voorzieningen getroffen voor het verlenen van zorg (o.a. een separate behandelkamer)". In onderhavig bestemmingsplan is dit ook verplicht gesteld middels een voorwaardelijke verplichting.

Daarnaast zijn diverse uitgangspunten geformuleerd die erop gericht zijn om elkaar te helpen in het ouder worden, zorg te bieden en eenzaamheid te voorkomen. Het betreft onder andere de navolgende uitgangspunten en afspraken:

- Centrale zorgalarminstallatie waarbij opvolging door de bewoners zelf (hiervoor wordt een dienstregeling tussen bewoners afgesproken);
- Binnenkomst in het gebouw via de gezamenlijke entree / ruimte;

- Wekelijks gezamenlijk koken in een grote keuken voor gezamenlijk gebruik, koffie-uurtje;
- Gezamenlijk living met TV hoek/ fitnesshoek, moestuin, jeu de boulebaan;
- Gebruik deeltijdauto's;
- Keuze van de eigen bewoners met het goede DNA.

Aanvullend op de planologische waarborgen in het bestemmingsplan in de vorm van een voorwaardelijke verplichting aangaande gemeenschappelijke voorzieningen in het zorgwonengebouw, geldt (los daarvan) dat met elke participant een sociaal contract wordt afgesloten, waarin de navolgende afspraken zijn gemaakt:

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

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

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

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

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

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

Elk huishouden heeft daarnaast een eigen zelfstandige woonruimte, waarvan er 3 op de begane grond zijn gesitueerd en de overige 10 op de verdiepingen.
Het zorgwonengebouw heeft een speelse vormgeving met diverse hoogten. Aan de zijzijden is qua hoogte aansluiting gezocht bij het huidige bestemmingsplan ‘Kernen Kessel en Kessel-Eik’. De bebouwing is daar aan beide zijden over een breedte van ca. 3 meter plat afgedekt met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Vervolgens is naar het midden toe aan beide zijden een hoogteaccent aangebracht met een maximale goothoogte van 12 meter en bouwhoogte van maximaal 14 meter. De breedte bedraagt in beide gevallen ca. 9,7 meter. Beide hoogteaccenten worden met elkaar verbonden door een plat afgedekt deel in het midden met een maximale hoogte van 13 meter. Aan de voor- en achterzijde is een deel van het gebouw in één laag met een maximale hoogte van 3,5 meter uitgevoerd.



Referentie voorzijde gebouw bezien vanuit het Veersepad (Beeldkwaliteitsplan januari 2022)



Referentie maaszijde (Beeldkwaliteitsplan)

De variabele maximale bouwhoogtes van het zorgwonengebouw zijn vastgelegd op de verbeelding. De exacte maatvoering is in het voorlopig ontwerp wat lager dan de hiervoor weergegeven maximale maten. De maatvoering is in de regels en op de verbeelding iets ruimer gesteld om wat speelruimte-ruimte te hebben voor isolatie. Op de navolgende plaatjes is een voor- en achteraanzicht uit het voorlopig ontwerp opgenomen.

Het hoogteaccent is bescheiden in vergelijking met de omliggende bebouwing. In het ontwerp is verder rekening gehouden met de rooilijnen en het ritme van omliggende bebouwing. Een en ander is nader beschouwd in het beeldkwaliteitsplan[1] dat als bijlage 1 aan deze toelichting en de regels is toegevoegd.

[1] Kern Architecten, Beeldkwaliteitsplan Zorg-woon initiatief Veersepad (januari 2022)





Voorlopig ontwerp (Kern Architecten)

De buitenruimte, die met name aan de zijde van het Veersepad is gelegen, wordt opnieuw ingericht. Er worden 12 parkeerplaatsen in het groen aangelegd en diverse terrassen aan de voor- en achterzijde. Het plan is verder om bijvoorbeeld een jeu de boules baan, een klusschuur annex tuinberging / fietsenstalling, een moestuin en diverse vaste beplanting met wandelpaden aan te leggen.



Ontwerpvoorstel (Beeldkwaliteitsplan januari 2022)

De ruimte tussen het hoofdgebouw en de aangrenzende percelen bedraagt ongeveer 5,5 tot 6 meter.

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

<u>Stedenbouwkundig advies</u>
Voorafgaand aan deze ontwikkeling zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd. Hierna volgt een toetsing aan deze randvoorwaarden.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- Rooilijn gebouw Maas, minimaal 15 meter uit de perceelgrens.

Het bouwvak ligt op ca. 13,5 meter uit de perceelgrens en ligt daarmee gelijk aan de rooilijn Maaszijde van Veersepad 11. De exacte maat wordt niet aangehouden, maar door de ligging in lijn met nummer 11 past de situering in het stedelijk weefsel beschouwd vanuit de Maas.

- Gebouw ligt op minimaal 3 meter afstand tot buurpercelen.

Het bouwvlak ligt aan beide zijden op minimaal 5,5 tot 6 meter afstand tot de buurpercelen.

- Max 85% bebouwd oppervlak.

Het kadastraal perceel heeft een oppervlakte van 2635 m2. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 963,6 m2. Hierdoor wordt voldaan aan het maximaal gestelde. Zoals zal blijken uit overweging 5 van deze zienswijzennota wordt het bouwvlak teruggebracht naar 810 m^2. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het maximum bebouwd oppervlak.

- Meerdere bouwlagen zijn mogelijk, passend in zijn omgeving, rekening houdend met schaduwwerking buurpercelen.

Het Maasgezicht van Kessel kent drie prominente accenten, zijnde Villa Oeverberg, Onze-Lieve-Vrouwe-Geboortekerk en Kasteel Keverberg.
Een bescheiden hoogteaccent op onze locatie legt een verbinding tussen de drie accenten. Er ontstaat een logische samenhang en een harmonische geleding van het Maasgezicht.
Uit het beeldkwaliteitsplan, specifiek de massastudies, blijkt dat de naastgelegen percelen minimaal hinder zouden kunnen ondervinden van schaduwwerking. Daarbij zijn de percelen omzoomd met hoge en grote bomen, welke voor een grotere schaduwval zorgen dan de onderhavige nieuwe ontwikkeling. Voor het overige wordt verwezen naar de uitgevoerde zonnestudie die in hoofdstuk 4.8 nader wordt besproken.

- Parkeren op eigen terrein, deels ondergronds norm: conform beleid (huidige beleid per 13-06-2019: Parapluplan Parkeernota Peel en Maas, 1,8 pp/wooneenheid(appartement)).

Voor de ontwikkeling van maximaal 13 wooneenheden binnen het woon-zorg concept zijn in het beeldkwaliteitsplan behorende bij het ontwerp bestemmingsplan 10 parkeerplaatsen op het voorterrein opgenomen als ook 13 parkeerplaatsen in de kelder. Omdat sprake is van een tekort van 1 parkeerplaats, is het beeldkwaliteitsplan daarop aangepast en in de versie van januari 2022 zijn thans 12 parkeerplaatsen op het voorterrein voorzien.

- Levensloopbestendig

Het gebouw heeft twee liften, is inpandig aanpasbaar en is daarmee bruikbaar voor meerdere generaties. Het is derhalve als levensloopbestendig te beschouwen. Daarnaast is verplicht voorzien in een zorgkamer.

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

Conclusie

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

3. BELEID

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

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

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

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn[2].

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

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

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

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is toegepast op onderhavig planvoornemen.[3] Deze ladderonderbouwing is als bijlage 2 toegevoegd aan deze bestemmingsplantoelichting. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting. Vooreerst wordt opgemerkt dat in de Ladder is uitgegaan van 13 zelfstandige wooneenheden. Het betreft hier weliswaar woonruimtes waarin wonen – middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels – gecombineerd wordt met zorgfaciliteiten in het zorgwonengebouw die beschikbaar zijn voor de daarin gevestigde huishoudens , echter het zijn geen re-

[2] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).
[3] BRO, Ladder voor duurzame verstedelijking zorgwonengebouw Veersepad 13 te Kessel, projectnummer P01929, d.d. 11 januari 2022

guliere zorgwoningen, omdat het hier koopappartementen betreft en er ook geen sprake is van professionele zorg op afroepbasis of bijvoorbeeld 24-uurs zorg. Voor de Ladderonderbouwing moet dan ook worden uitgegaan van reguliere zelfstandige woningen.

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

Kwantitatieve behoefte

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

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

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

Kwalitatieve behoefte

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

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

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

In de gemeente Peel en Maas bestaat daarnaast een behoefte aan het woningtype **appartementen (met lift)**. Op basis van het Woningmarktonderzoek Peel en Maas dienen deze hoofdzakelijk in de kernen Panningen en Helden gerealiseerd te worden en daarnaast gedeeltelijk in de kern Kessel. In het onderzoek wordt geadviseerd om 15-20% van de te realiseren woningen in Kessel te laten bestaan uit het woningtype appartementen. De huidige planvoorraad in de Kessel bevat echter enkel eengezinswoningen, wat betekent dat de behoefte aan appartementen nog niet wordt ingevuld.

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

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

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

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

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

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze ontwerp-omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 3.2.3.

Hoofdopgaven
In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:
- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het land lijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

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

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

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

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

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

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

De provincie heeft gedurende de ontwerp-procedure een formele reactie afgegeven waaruit volgt dat met onderhavige ontwikkeling geen provinciale belangen in het geding zijn.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

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

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 25 mei 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten het ontwerp van deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze ontwerp-omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en is op 17 december 2021 door Provinciale

Staten vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien gelijktijdig met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, naar verwachting op 1 juli 2022.

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

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen het gebied 'Stedelijk gebied' en meer specifiek binnen de thema's detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen. Een uitsnede van de kaart is te zien in onderstaande afbeelding.



Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren' uit Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021

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

a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid- Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale

overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;

d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Afweging
In dit bestemmingsplan is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de ontwerp-omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit paragraaf 3.2.1 past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. In paragraaf 3.3 volgt een uitgebreide onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken en met de bouw van de woningen wordt spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. Daartoe is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de planregels, die zelfs van een termijn van 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitgaat. Daarnaast wordt het plan opgenomen op de Plancapaciteitsmonitor Limburg. De onderhavige ontwikkeling is dan ook in lijn met de ontwerp-omgevingsverordening Limburg.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

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

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

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

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

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

Voor de kwalitatieve richtlijn gelden de volgende uitgangspunten:

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

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

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

vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. De raad acht de beoogde ontwikkeling passend binnen c.q. aansluiten op de regionale uitgangspunten.

Op grond van de ‘Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024’ dienen nieuwe woningbouwinitiatieven regionaal te worden afgestemd. Deze afstemming heeft plaatsgevonden op 26 oktober 2020 en de Regionale Werkgroep Wonen heeft vervolgens instemming verleend aan onderhavig bouwplan.

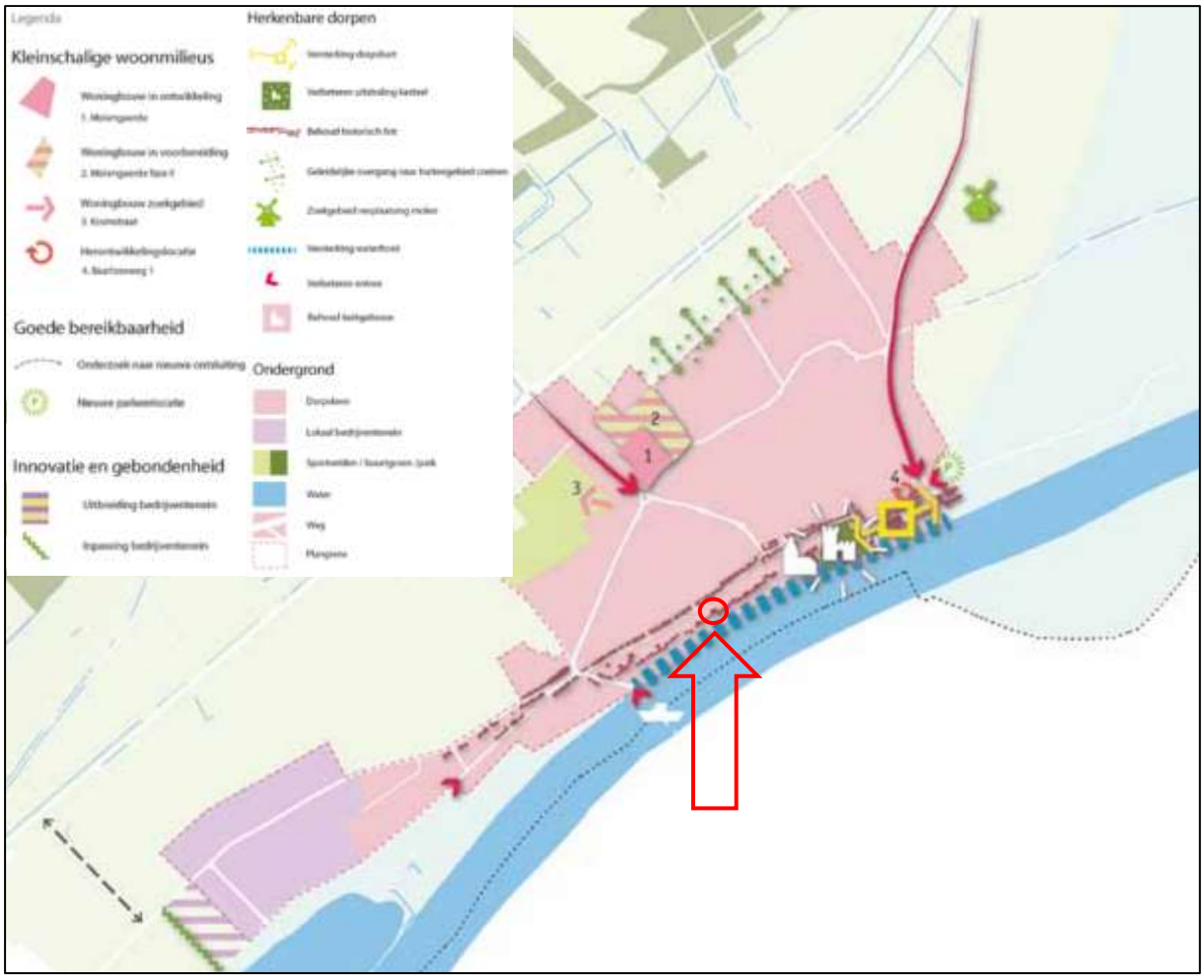
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas (2015)

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

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

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



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

Afweging

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

3.4.2 Vitaal wonen, uitwerking kaderstelling thema wonen (2019)

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

1. Wonen duurzaam in balans

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

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

2. Zorgen voor elkaar

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

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

3. Wonen op de juiste plek

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

- Wonen vindt in principe plaats in de kernen.
- Er wordt gestuurd op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging en er wordt tegelijkertijd zorg gedragen voor hetgeen achterblijft.

Afweging

Het beoogde zorgwonengebouw is gelegen in een van de kernen van de gemeente en speelt in op de vraag naar levensloopbestendige woningen. Het beoogde zorgwonengebouw is met zijn gemeen-

schappelijke voorzieningen daarnaast gericht op het ontmoeten en zorgen voor elkaar alsook het kunnen ontvangen van zorg in de eigen directe woonomgeving. Er is daarnaast sprake van hergebruik en inbreiding. Het beoogde zorgwonengebouw voldoet daarmee aan voornoemde thematische uitgangspunten uit de kaderstelling.

Het punt waar het beoogde zorgwonengebouw afwijkt van de kaderstelling, is het feit dat nieuwbouw in principe plaatsvindt op herstructureringslocaties. Van een herstructureringslocatie is in het onderhavige geval geen sprake.

Deze locatie is daarom in beginsel niet passend voor het toevoegen van planologisch zelfstandige woningbouwtitels in de vorm van zelfstandige wooneenheden.

Doordat met het beoogde zorgwonengebouw wonen wordt gecombineerd met kwalitatieve aspecten in de vorm van gemeenschappelijke (zorg)voorzieningen die het levensloopbestendig wonen, ontmoeten en zorg met elkaar verbinden en daarmee wel voldoet aan de thematische uitgangspunten van de kaderstelling, heeft de gemeenteraad aanleiding gezien om medewerking te verlenen aan het initiatief op deze locatie.

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

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

1. Wonen duurzaam in balans

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

- **De juiste woning: vraag en aanbod worden kwalitatief met elkaar in overeenstemming gebracht.**
  Om vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te behouden wordt een duurzaam woningbestand gecreëerd. Kernwoorden hierbij zijn dorps, levensloopbestendig en duurzaam. De grootste opgave ligt in de bestaande voorraad en beperkt bij nieuwbouw. Initiatieven die gericht zijn op herstructurering van de bestaande woningvoorraad worden gefaciliteerd.
- **Het juiste aantal woningen: vraag en aanbod worden kwantitatief met elkaar in overeenstemming gebracht.**
  Peel en Maas heeft zich gecommitteerd aan de opgave om de kwantitatieve woningvoorraad in 2030 in balans te brengen. Er wordt gebouwd voor de vraag van vandaag en voorgesorteerd op de demografische transitie. Daarin geldt dat iedere kern mag bouwen voor de eigen behoefte binnen de regionaal vastgestelde kaders. Hiervoor wordt het regionale afwegingskader gebruikt, welke lokaal nog verder wordt ingevuld. Belangrijk is verder dat er genoeg ruimte is om in te spelen op de goede vraag van morgen en dat goede initiatieven mogelijk blijven.

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

2. Zorgen voor elkaar

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

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

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

- **Kaderstelling; thema's sociaal domein en vitale gemeenschappen (2017)**
  In het kader van zorg en ondersteuning heeft de gemeente onder andere 'Vitale gemeenschappen' als doel gesteld. Hierin ondersteunt de gemeente burgers en gemeenschappen die zelf regie voeren op het zorgen voor elkaar.

Afweging

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

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

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

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

3.4.4 Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

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

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

1. Juiste plek: draagt bij aan leefbaarheid door leegstand te herstructureren dan wel aan een verbetering van de ruimtelijke structuur.
Onderhavig verzoek heeft betrekking op een locatie waar thans een verouderd herenhuis is gelegen. Het onderhavige initiatief voorziet in een zorgwonengebouw dat middels nieuwbouw duurzaam en levensloopbestendig kan worden gemaakt. De bebouwing wordt ingepast in de ter plaatse aanwezige ruimtelijke structuur.

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

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

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

3.4.5 Nota ruimtelijke kwaliteit (Welstandsnota) Peel en Maas

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

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

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

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

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

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

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

Bebouwing op zich
- De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven.
- Samenvoeging van bouwmassa´s is ongewenst.
- De bestaande bouwmassa is leidend bij veranderingen.

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

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

3.5 Afweging beleidskader

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

4. UITVOERINGSASPECTEN

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

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

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

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

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

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

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

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

[4] Econsultancy, Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem Veersepad 13 te Kessel, Rapportnummer 15981.001, d.d. 10 januari 2022

Conclusie
Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.2 Geluidhinder

Algemeen
Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

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

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

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

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

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

[5] Econsultancy, Akoestisch onderzoek Veersepad 13 te Kessel, Rapportnummer 15981.002, d.d. 10 januari 2022.

• scheepvaartlawaai;
• het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidniveau als gevolg van voertuigbewegingen op het eigen parkeerterrein.

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

De geluidsbelasting op het gebouw bedraagt ten hoogste 41 dB als gevolg van het wegverkeer. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

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

Conclusie
Vanuit het aspect ‘geluidhinder’ bestaan er geen belemmeringen voor de onderhavige ontwikkeling.

4.1.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van

de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

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

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

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

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

Achtergronden
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving bedraagt de concentratie PM_{10} ter plaatse tussen de 16 en 18 µg/m³, de concentratie $PM_{2,5}$ tussen 10 en 12 µg/m³ en de concentratie NO_2 tussen 14 en 16 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 40 µg/m³ en is de jaar gemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse dus goed te noemen.

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

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid
Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. Het Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

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

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

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

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

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

Toetsing
De planlocatie is gelegen aan de Maas, waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Derhalve is voor de onderhavige ontwikkeling een 'quickscan externe veiligheid'[6] uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 5.

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

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

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

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

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

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

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

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

Uit de uitgevoerde risicoberekeningen blijkt dat er geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6-contour) aanwezig is. Er wordt daardoor voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

[6] M-tech, Externe veiligheid ontwikkeling Veersepad 13 Kessel, Rapportnummer Vee.Kes.21.EV-01v2, d.d. 18 juni 2021
[7] RBMII Veersepad 13, Versie 2.3.0 Build: 535, d.d. 29 april 2021
[8] RUD Limburg Noord, Versie 20130613-PPCrv1.0, d.d. 28 mei 2021

Door de ontwikkeling van het woon-zorg initiatief neemt de omvang van het groepsrisico niet zichtbaar toe. De toename van het groepsrisico door de ontwikkeling van het woon-zorg initiatief bedraagt minder dan 10%. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Het groepsrisico heeft een omvang die groter is dan 10% van de oriënterende waarde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hiervoor adviseert de Veiligheidsregio de volgende maatregelen:

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

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

4.1.5 Milieuzonering

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

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

Toetsing
In dit geval dient te worden uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Het beoogde zorgwonengebouw voor 13 huishoudens is geen functie die volgens de (indicatieve) brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De zelfstandige woonruimtes betreffen daarentegen wel milieugevoelige functies. Medewerking aan het planvoornemen is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de zelfstandige woonruimte gegarandeerd is en de nieuwe woonfunctie bedrijven in de omgeving niet in hun activiteiten frustreert.

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

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

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

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

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

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

[10] Econsultancy, Akoestisch onderzoek Veersepad 13 te Kessel, Rapportnummer 15981.002, d.d. 10 januari 2022

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

4.1.6 M.e.r.-plicht

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

Ontwikkeling van een zorgwonengebouw
De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*" De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van een zorgwonengebouw met 13 appartementen en gemeenschappelijke ruimten. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht.

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

Conclusie
De omvang van de ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er dient wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

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 de 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

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

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 2.635 m^2. Het project richt zich op de realisatie van een zorgwonengebouw (ca. 810 m^2) met 13 wooneenheden en gemeenschappelijke ruimte op de begane grond. Rondom het gebouw wordt een gemeenschappelijke tuin aangelegd. Een deel van het perceel aan de Maaszijde maakt onderdeel uit van het stroomvoerend rivierbed. Binnen dit deel zijn geen ontwikkelingen voorzien. In het bestemmingsplan is voor dit gedeelte een dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' opgenomen. Ter plaatse is bouwen, alsmede diverse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. De regeling is aangescherpt ten opzichte van de huidige regeling in het thans vigerende bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik'.
Cumulatie met andere projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
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	Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. Luchtkwaliteit (zie ook paragraaf 4.1.3): 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. Geluid (zie ook paragraaf 4.1.2): Onderhavige ontwikkeling is gelegen aan het Veersepad. Deze straat betreft een 30km/u weg. Binnen een afstand van 200 meter zijn geen wegen gelegen met een hogere maximumsnelheid. Daarnaast is onderhavig planvoornemen niet gelegen in de nabijheid van spoorwegen of een industrieterrein. Derhalve is het niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek 'wegverkeerslawaai' of 'industrielawaai' uit te voeren. De onderhavige locatie is niet gelegen nabij milieubelastende activiteiten. Op ruim 100 meter afstand van het plangebied zijn winkels gelegen. Met een richtafstand van 10 meter levert dit dan ook geen belemmeringen op ten aanzien van deze ontwikkeling. Wel is ten behoeve van omliggende woningen onderzoek uitgevoerd naar dichtslaande autoportieren op het parkeerterrein (12 parkeerplaatsen) aan de voorzijde van het perceel. Hieruit volgt dat de richtwaarden voor maximale geluidniveaus uit

Kenmerken van het project	
Criteria	**Toets**
	stap 2 alleen in de avondperiode worden overschreden. Het betreffen de maximale geluidniveaus als gevolg van dichtslaande portieren op het parkeerterrein. Aan de richtwaarden uit stap 3 wordt wel voldaan. In stap 3 dient bij de beoordeling rekening te worden gehouden met de cumulatie van andere aanwezige geluidsbronnen. Van cumulatie is alleen sprake wanneer de grenswaarden van meerdere te onderscheiden geluidsbronnen worden overschreden. Omdat alleen de richtwaarde van het maximaal geluidniveau (enkel in de avondperiode) wordt overschreden, is cumulatie van verschillende bronnen niet aan de orde. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen vanwege dichtslaande portieren zijn niet realistisch en doelmatig in een rustige woonwijk. Middels een organisatorische maatregel zal het parkeren in de nachtperiode ondergronds plaatsvinden. Het woon- en leefklimaat in de bestaande woningen (binnenniveau) wordt bij een geluidwering van de gevels van minimaal 20 dB voor goed onderhouden woningen gegarandeerd. Het voorgenomen plan wordt akoestisch inpasbaar geacht en een nader onderzoek is niet noodzakelijk. <u>Geur:</u> In de wijde omgeving zijn geen agrarische bedrijven gelegen. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is gelegen in Beesel (overzijde Maas) op een afstand van ruim 800 meter. Derhalve is dit aspect verder niet opgenomen in het bestemmingsplan. <u>Verkeersaantrekkende werking</u> (zie ook paragraaf 4.5): Het project leidt tot een toename van maximaal (worstcase-scenario) 94 mvt/etmaal. Hierbij is uitgegaan van de zwaarste norm uit de CROW, maar gelet op de woon-zorgfunctie is de verwachting dat het autogebruik minder zal zijn dan het aantal verkeersbewegingen waarmee nu gerekend is. Tussen 23 augustus 2021 en 13 september 2021 heeft de gemeente verkeerstellingen uitgevoerd. Daaruit volgt dat de etmaalintensiteiten op dagbasis 703 voertuigen bedraagt. De maximale etmaalintensiteiten van een erftoegangsweg bedragen 5.000 voertuigen per etmaal. Dit betekent in dit geval dat het aantal voertuigen stijgt van 703 voertuigen per etmaal naar 797 voertuigen per etmaal. Dit is een stijging van 13%. De maximale verwachte etmaalintensiteiten liggen ver onder de maximale norm waardoor er kan worden besloten dat er geen doorstromingsproblemen of omgevingsproblemen worden verwacht door de komst van deze ontwikkeling.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van een zorgwonen gebouw. Het betreft derhalve een woonfunctie waarin het wonen en zorgen voor elkaar centraal staat. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron.

Kenmerken van het project	
Criteria	**Toets**
Plaats van het object	
Criteria	**Toets**
Bestaand grondgebruik	De planlocatie is in de huidige situatie een woonperceel met één grondgebonden vrijstaande woning. Rondom de woning is een tuin gelegen.
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 Vogelrichtlijngebieden)	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Wat betreft stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de omgeving is middels een AERIUS-berekening aangetoond dat er geen sprake is van effecten groter dan 0,00 mol/ha/j. Zie ook paragraaf 4.4 ‘Ecologie’.
• gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee.
• gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.
• landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Cultuurhistorie (zie ook paragraaf 2.1, 3.4.5 en 4.2.2): Het Veersepad is aangewezen als beeldbepalend dorpsgezicht. Planologisch zijn daar geen nadere randvoorwaarden aan gesteld. Voorts geldt dat er geen sprake is van een beschermd dorpsgezicht. Het plan moet wel worden voorgelegd aan de dorpsbouwmeester en deze heeft het bouwvoornemen voor akkoord verklaard. Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn ter plaatse van het plangebied geen monumentale of andere cultuurhistorische waardevolle bouwwerken gelegen. Het huidige woonpand is ook niet aangemerkt als Rijks- of gemeentelijk monument. Het Veersepad is ter hoogte van het plangebied aangewezen als een ‘andere weg ouder dan 1806’. Tevens wordt het plangebied aan de zuidzijde begrensd door de Maas. Tussen de Maas en het plangebied is een strook gelegen die wordt gekenmerkt als ‘oude akkergrens steilrand’. Op het Veersepad en de strook aan de zuidzijde worden middels de voorliggende ontwikkeling geen invloed uitgeoefend. De voorliggende ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op cultuurhistorische waarden of landschappen in het plangebied en de directe omgeving.

Kenmerken van het project	
Criteria	**Toets**
	Archeologie (zie ook paragraaf 4.2.1): Binnen het plangebied ligt op basis van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas de aanduiding “Gebied met lage of onbekende verwachting”. Deze categorie omvat gebieden met een lage verwachtingen. Daarbij geldt er geen planologisch regime voor desbetreffend gebied. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 4.4 ‘Ecologie’.
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 4.4 ‘Ecologie’.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties. waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie paragraaf 4.6 ‘Waterhuishouding’.
Beschermd monument	Er zijn binnen het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig. Het dichtstbijzijnde Rijksmonument ‘Villa Oeverberg’ is gelegen aan Veersepad 17 op een afstand van ca. 95 meter. In noordoostelijk richting is op ca. 175 meter de Onze Lieve Vrouwe kerk en op 250 meter Kasteel Keverberg gelegen. Beide gebouwen zijn eveneens aangewezen als Rijksmonument. De afstand tussen genoemde monumenten en onderhavige ontwikkeling is dermate ruim dat de beoogde bebouwing geen negatieve invloed uitoefent op deze monumenten. Met de onderhavige ontwikkeling wordt wel een verbinding gelegd tussen de drie genoemde accenten (Rijksmonumenten) aan de Maas.
Belvedère-gebied	Nee.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	**Toets**
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	N.v.t.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	**Toets**
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van permanente nieuwbouw, waarbij de effecten blijvend zijn. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

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

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

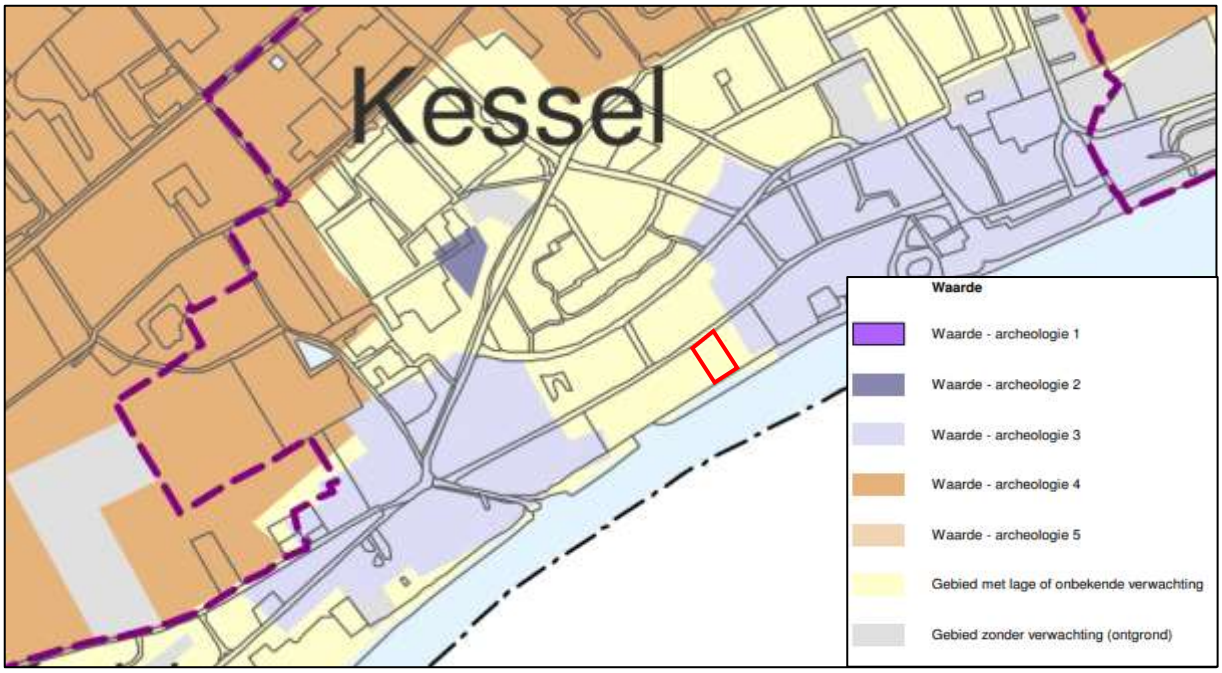
4.2.1 Archeologie

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

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

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:
- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

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



Uitsnede Archeologische beleidskaart met ligging locatie (rood omlijnd)

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

Conclusie
Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2 Cultuurhistorie

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

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

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

4.3 Leidingen en infrastructuur

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

Conclusie
Leidingen en infrastructuur vormen geen belemmering voor het initiatief.

4.4 Ecologie

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

Gebiedsbescherming
Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Swalmdal', 'Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg' en 'Leudal' bevinden zich respectievelijk op 4,5 kilometer ten zuidwesten, 5,2 kilometer ten oosten en 6,8 kilometer ten zuidwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten, met name tijdens de aanlegfase maar ook door een toename aan verkeersbewegingen in de toekomstige situatie. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied tijdens de sloop- en/of de aanlegfase is niet uit te sluiten. Derhalve is er een vervolgonderzoek[11] in de vorm van een AERIUS-berekening uitgevoerd of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 9.

[11] *BRO, P01929_AERIUS_notitie Veersepad 13, Kessel, d.d. 1 september 2021 (wordt vervangen door een nieuwe berekening conform de laatste versie van de Aerius-calculator vanaf 13 januari 2022)*

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

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

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

Soortenbescherming
Het plangebied bestaat momenteel uit een leegstaande woning met daaromheen aangelegde tuinen. Door BRO is een Quickscan Flora en Fauna[12] uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport in bijlage 10.
Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

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

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

[12] *BRO, Quickscan Flora en Fauna Veersepad 13 te Kessel, projectnr. P01929, d.d. 11 januari 2022.*

Aanbevelingen

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

Uit het voorgaande volgt dat geen nader onderzoek wordt geadviseerd. Nu de ligging van het gebouw en de omgeving van het plangebied zich wel lenen voor het voorkomen van de huismus, de gierzwaluw en vleermuizen is zekerheid gewenst omtrent het voorkomen van deze beschermde soorten. Derhalve wordt toch vervolgonderzoek uitgevoerd naar de huismus, de gierzwaluw en naar vleermuizen binnen de van toepassing zijnde onderzoeksperiode en uiterlijk vóór sloop van de huidige woning. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor nader onderzoek, eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen en eventueel noodzakelijk gebleken ontheffingen.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/goudgroene zone) en beschermde soorten niet noodzakelijk geacht. Zekerheidshalve wordt wel nader onderzoek uitgevoerd naar de huismus, de gierzwaluw en vleermuizen gedurende de van toepassing zijnde onderzoeksperiode per soort. Dit is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels.

Er is verder geen sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

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

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

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

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

[13] Grenspaal12, Memo verkeersberekening Herontwikkeling Veersepad 13 te Kessel, kenmerk: 20-1102-01, d.d. 20 december 2021

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

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

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

De herontwikkeling van het perceel aan het Veersepad 13 brengt een verandering in het aantal verplaatsingen met zich mee. Toekomstgericht worden er met de nieuwe functie 101,4 verkeersbewegingen per etmaal verwacht. In de vorige (woon)functie lag het aantal verkeersbewegingen rond 8,9 bewegingen per etmaal.

Aan het Veersepad 13 worden er naar aanleiding van de functieverandering van het perceel 94 extra verkeersbewegingen per etmaal verwacht.

Tellingen van de gemeente tussen 23 augustus 2021 en 13 september 2021 tonen aan dat de etmaalintensiteiten op dagbasis 703 voertuigen bedraagt. De maximale etmaalintensiteiten van een erftoegangsweg bedragen 5.000 voertuigen per etmaal.

Voor bovenstaande casus wil dit zeggen dat het aantal voertuigen stijgt van 703 voertuigen per etmaal naar 797 voertuigen per etmaal. Dit is een stijging van 13%. De maximale verwachte etmaalintensiteiten liggen ver onder de maximale norm waardoor er kan worden besloten dat er geen doorstromingsproblemen of omgevingsproblemen worden verwacht door de komst van deze ontwikkeling.

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

In het parapluplan is geen specifieke parkeernorm opgenomen voor een woongemeenschap. Het te realiseren zorgwonengebouw is beoogd voor (jongere) ouderen. In de regel zal sprake zijn van 55+’-ers. Derhalve is in het ontwerp bestemmingsplan uitgegaan van een parkeernorm voor senioren. Omdat het juridisch niet mogelijk is een leeftijdscategorie vast te leggen in het bestemmingsplan, kunnen de appartementen feitelijk ook door een jongere leeftijdscategorie bewoond worden. Derhalve wordt bij de bepaling van de parkeernorm alsnog uitgegaan van een regulier appartementencomplex.

Uit de Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018 volgt dan een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per appartement. Indien van deze norm wordt uitgegaan moeten ter plaatse 23,4 (=24) parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Omdat op het perceel voldoende ruimte is om deze te realiseren, is in vergelijking met het ontwerp bestemmingsplan in het aangepaste beeldkwaliteitsplan rekening gehouden met 2 extra parkeerplaatsen in de voortuin. Dit betekent dat thans 12 parkeerplaatsen op het voorterrein en 13 parkeerplaatsen in de kelder van het zorgwonengebouw zijn voorzien.

De 13 parkeerplaatsen in de kelder van het zorgwonengebouw voldoen aan de vereiste maatvoering ingevolge de NEN 2443:2000 nl (kader voor parkeerplaatsen in een gebouw ingevolge de Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018). Ingevolge deze norm bedraagt de afmeting bij schuin en haaks parkeren tenminste 4,5 * 2,4 m.

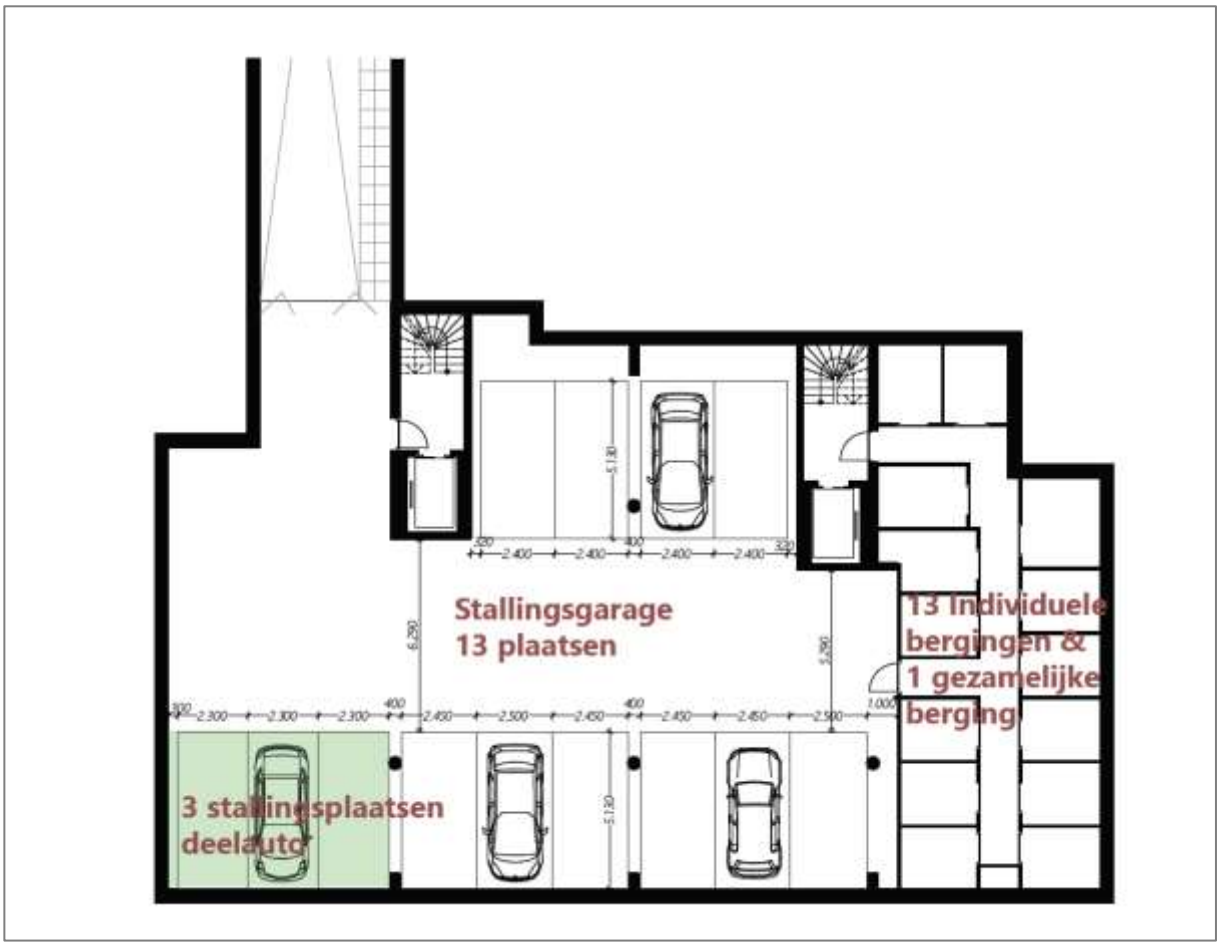
Voor parkeerplaatsen op het buitenterrein gelden de normen uit de ASVV 2012 en dient de maatvoering bij schuin en haaks parkeren tenminste 5 * 2,5 m te bedragen. Alle 12 buitenparkeerplaatsen voldoen aan deze norm.

De maatvoering van de binnen- en buitenparkeerplaatsen is opgenomen in het aangepaste beeldkwaliteitsplan (januari 2022). Dit betekent dat er in totaal 25 parkeerplaatsen worden gerealiseerd die voldoen aan de desbetreffende maatvoering.

Daarnaast is relevant dat de bedoeling van bewoners is om voor 6 stellen gebruik te maken van 3 deeltijdauto’s (carsharing). Feitelijk zullen dan ook niet alle beoogde parkeerplaatsen benodigd zijn. Omdat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, is de mogelijkheid van carsharing verder niet geregeld in dit bestemmingsplan.

Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde parkeernorm voor senioren en wordt tevens voldaan aan de parkeernorm voor ‘reguliere’ appartementen. Los van het feit dat gelet op de beoogde ontwikkeling het aantal personen jonger dan 55 jaar beperkt zal zijn, worden middels dit plan voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd, zelfs indien wordt uitgegaan van alle leeftijdsgroepen.

Op de navolgende situatie zijn de parkeerplekken in de kelder en in de voortuin weergegeven. Beide situaties zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. De betreffende totaal 25 parkeerplaatsen voldoen daarnaast aan de vereisten uit de Nota parkeernormen Peel en Maas 2018.



Situering parkeerplaatsen kelder zorgwonengebouw (uit Beeldkwaliteitsplan januari 2022)



Situering parkeerplaatsen voortuin (uit Beeldkwaliteitsplan januari 2022)

Conclusie
Voor de betreffende weg alsmede de omliggende wegen van het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km per uur. In combinatie met de beperkte verkeersgeneratie van 94 mvt/ etmaal leidt het plan derhalve niet tot onaanvaardbare gevolgen voor de verkeersveiligheid dan wel onevenredige verkeersoverlast. Uit het voorgaande volgt verder dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

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

4.6 Waterhuishouding

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stroomvoerend rivierbed

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

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

Afvalwater

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

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

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

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

Hemelwater

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

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

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal de hoeveelheid verhard oppervlak en de oppervlakte van het dak exact worden berekend en op basis daarvan wordt de omvang van de infiltratievoorziening berekend.
Op basis van het voorlopig ontwerp dient rekening te worden gehouden met een dakoppervlak van 630 m^2 en een verhard terrein van circa 400 m^2.

Daarnaast worden voor het parkeerterrein en een eventuele jeu-de-boules-baan waterdoorlatende grasklinkers toegepast met een totale oppervlakte van circa 100 m^2.

In de huidige situatie (bestaande woning) is sprake van een dakoppervlak van 535 m^2 en tussen de 400 en 500 m^2 verharding. Vanuit het aspect water geredeneerd is de toename van het dakoppervlak beperkt en het aandeel verharding neemt zelfs iets af.

De verharding zal worden uitgevoerd in open structuur bestrating. De afvoer van het gebouw vindt mogelijk plaats middels infiltratiekratten eventueel in combinatie met een wadi. Rekening houdende met 50 mm/m^2 bergen en infiltreren is een voorziening nodig van 36 m^3.

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

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

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

4.7 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.8 Bezonningsstudie

Om de gevolgen in het kader van bezonning met betrekking tot omliggende percelen in beeld te brengen is een bezonningsstudie uitgevoerd.[14] Deze bezonningsstudie is toegevoegd als bijlage 12 aan deze toelichting. Hierna volgt een korte samenvatting.

<u>Bezonning perceel</u>
In het onderzoek naar de bezonning van de percelen behouden beide percelen gemiddeld genomen voldoende bezonning. De norm wordt door de onderzochte percelen ruimschoots gehaald. Er ontstaat voor zowel nr. 11 als nr. 15 zelfs een vooruitgang bij de nieuw voorgestelde planologische situatie t.o.v. de voormalige planologisch situatie. Er kan daarom worden gesteld dat de beoogde planologische situatie bij de onderzochte percelen qua bezonning geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat van de aangrenzende percelen/woningen.

<u>Bezonning gevelopeningen</u>
Bij de onderzochte gevelopeningen van Veersepad 11 en 15, blijft voor nr. 15 de situatie volledig ongewijzigd bij de verandering van de voormalige naar de voorgestelde planologische situatie. Bij nr. 11 gaat één gevelopening er op achteruit qua bezonning. Evengoed voldoet deze gevelopening in de nieuw voorgestelde planologische situatie aan de normering van

[14] BRO, Bezonningsstudie Veersepad, P01929, d.d. 21 december 2021

voldoende bezonning. Twee andere gevelopeningen gaan er bij nr. 11 juist op vooruit. Er kan dus worden gesteld dat de gevolgen van voor voorgestelde planologische situatie niet dermate groot zijn dat de beoogde bebouwing het woon- en leefklimaat van de bewoners ingrijpend dan wel onevenredig verminderd.

Eindconclusie

Zowel op basis van het onderzoek naar bezonning van percelen als gevelopeningen kan gesteld worden dat er geen dermate grote achteruitgang van bezonning is dat er onevenredige afbreuk van woon- en leefklimaat plaatsvindt bij de buurpercelen in de directe omgeving van Veersepad 13. Om die reden is de verandering van planologische situatie qua bezonning te verantwoorden en daarmee keurt dit rapport de beoogde planologische situatie goed.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en 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.

5.2 Toelichting op de verbeelding

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

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

5.3 Toelichting op de planregels

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

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:
- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

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

Begrippen
In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik 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. Daarnaast zijn ten behoeve van de bestemming 'Wonen – Woongemeenschap' specifieke begrippen opgenomen.

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

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:
- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

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

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

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

'Wonen - Woongemeenschap'
De voor 'Wonen – Woongemeenschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Een zorgwonengebouw bestaande uit maximaal 13 zelfstandige woningen en gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder een gemeenschappelijke ruimte met (ten minste) een behandelkamer/zorgkamer, ten behoeve van het verlenen van sociale, sociaal-medische en/of medische verzorging, activering, begeleiding en/of dagbesteding, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3.2;

met daaraan ondergeschikt:

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

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

Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, mocht het onderhavige bouwvoornemen onverhoopt niet gerealiseerd worden, de bestemming om te zetten naar de woonbestemming die van kracht is onder de vigeur van het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' (NL.IMRO.1894.BPL0047-VG01). Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is dan wederom slechts 1 woning toegestaan.

'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'
Het gedeelte dat aan de Maas is gelegen, behoort tot het stroomvoerend rivierbed.
De gronden binnen deze bestemming zijn naast de andere bestemmingen mede bestemd voor riviergebonden activiteiten en het waarborgen van een veilige afvoer van en berging van rivierwater, voor de waterhuishouding, voor de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering en het vergroten van de afvoercapaciteit. Op deze gronden mag in beginsel niet worden gebouwd. Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend en stroomvoerend vermogen van het gebied kan, mits Rijkswaterstaat gehoord is, worden afgeweken van het bouwverbod. Daarnaast geldt

een verbod om andere werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren. Met een omgevingsvergunning kan hier onder voorwaarden van worden afgeweken.

5.3.3 Algemene regels

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

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

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

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

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

Overige regels
In deze regels zijn de parkeerregels opgenomen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

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

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

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

6. HANDHAVING

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

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust is er in onze bestemmingsplannen voor gekozen om bestemmingsregels eenvoudig te houden en niet teveel met detailbepalingen te werken. Het huidige bestemmingsplan ‘Kernen Kessel en Kessel-Eik’ is ook op deze wijze opgebouwd.

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

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

Daar waar nodig zijn specifieke regelingen toegevoegd. Zo is in het onderhavige bestemmingsplan gekozen voor een specifieke regeling om tijdelijk en andere ongewenste vormen van wonen en gebruik uit te sluiten en daarnaast zijn diverse voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in het kader van de ruimtelijke kwaliteit, het verplicht realiseren van gemeenschappelijke (zorg)voorzieningen, ten behoeve van natuurwaarden en voor de afvoer van afval- en hemelwater.

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

7. HAALBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Omgevingsdialoog

SOT heeft in dat kader (keukentafel)gesprekken gevoerd met omwonenden en er zijn zowel digitaal (Teamsmeeting) als in gemeenschapshuis “De Poart” informatieavonden georganiseerd. Daarbij zijn in eerste instantie omwonenden geïnformeerd over de beoogde plannen. Vervolgens hebben omwonenden hun wensen, ideeën, zorgen kunnen uiten. Van de 78 opmerkingen door omwonenden zijn 59 opmerkingen (circa 75 %) geheel of gedeeltelijk meegenomen in het ontwerp. Het ontwerp is vervolgens aan betreffende omwonenden gepresenteerd.

Vanaf januari 2021 is een website (Veersepad 13- Onze Toekomst) in de lucht ter informatie over de ontwikkelingen van het plan voor alle overige geïnteresseerden. Tot nu verschenen updates in januari, februari, maart, april, juli/aug en oktober. In oktober is ook het definitieve voorlopige ontwerp geplaatst.

Tussentijds zijn de direct omwonenden (19) via mail en whatsapp meerdere malen geïnformeerd over de stand van zaken of vervolgstappen.

7.2.2 Wettelijk vooroverleg

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

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

7.2.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken als ontwerp op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegen (vanaf 18 oktober 2021 tot en met 28 november 2021). Gedurende deze termijn zijn 308 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn in behandeling genomen en op basis van de zienswijzen is het plan op onderdelen aangepast en nader gemotiveerd / toegelicht. De nota van zienswijzen is als bijlage 13 in deze toelichting opgenomen.

8. PROCEDURE

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

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerpbestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

<u>Crisis- en herstelwet (Chw)</u>
Het betreft hier de bouw van meer dan 11 woningen en dit betekent dat de procedurele voordelen uit afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing zijn.

REGELS

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 16

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 17

Artikel 3 Wonen - Woongemeenschap 17
Artikel 4 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed 20

Hoofdstuk 3 Algemene regels 24

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 24
Artikel 6 Algemene bouwregels 25
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 27
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels 28
Artikel 9 Overige regels 29

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 30

Artikel 10 Overgangsrecht 30
Artikel 11 Slotregel 31

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Woongemeenschap Veersepad 13 te Kessel' van de gemeente Peel en Maas.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1894.BPL0254-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtererfgebied:

erf op meer dan 1,00 meter achter de voorgevellrooilijn.

1.6 afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw of aangebouwd bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.7 ambacht(elijk):

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, ondergeschikt aan de woonfunctie. Wanneer deze activiteit in een woning en bijbehorende bouwwerken plaatsvindt, dient de omvang van de activiteit zodanig te zijn dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.8 archeologisch monument:

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

1.9 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet (of voor de betreffende werkzaamheden een vergunning heeft van de minister van OCW) en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.10 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten (resten uit het verleden).

1.11 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten (resten uit het verleden).

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.

1.13 bebouwingspercentage:

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.14 bed en breakfast:

het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met ontbijtmogelijkheid. Deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoensarbeiders.

1.15 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen en niet zijnde een seksinrichting.

1.16 bedrijf aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten cq. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de beroepsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse welke zijn opgenomen in bijlage 1 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis'.

1.17 bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.18 bedrijfswoning:

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op dan wel bij een terrein, dienend voor de huisvesting van een persoon (en diens huishouden), wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is.

1.19 behandelkamer / zorgkamer

Een ruimte in het zorgwonengebouw waarin door bewoners van de woongemeenschap en/of externe (professionele) zorgverleners zorg kan worden verleend aan (andere) bewoners van de woongemeenschap, een en ander gericht op zorg in de eigen directe woonomgeving en bijdragend aan de levensloopbestendigheid van het zorgwonengebouw.

1.20 beroep aan huis:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, welk zijn opgenomen in bijlage 1 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis'.

1.21 bestaand:

situatie ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.25 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.26 bodemingreep:

werken of werkzaamheden die een bodemverstorende werking kunnen hebben op het aanwezige (archeologisch) bodemarchief.

1.27 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.28 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.29 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en de zolder.

1.30 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.31 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.32 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten.

1.33 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.34 cultuur en ontspanning:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder:

a. ateliers;
b. attractieparken;
c. bioscopen;
d. bowlingbanen;
e. casino's;
f. creativiteitscentra;
g. dansscholen;
h. dierentuinen;
i. evenemententerreinen;
j. kinderboerderijen;
k. musea;
l. muziekscholen;
m. muziektheaters;
n. sauna's;
o. speeltuinen;
p. theaters;
q. wellnesscentra.

1.35 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van senior archeoloog.

1.36 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van een internetwinkel en/of horeca.

1.37 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.38 diepte bodemingreep:

de diepte van de bodemverstorende ingreep, gemeten ten opzichte van het maaiveld ter plaatse (straat- of terreinniveau).

1.39 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en voor zover het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.40 erfafscheiding:

afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst.

1.41 evenement:

een publiekgerichte activiteit die een bijdrage levert aan het culturele, sociale en/of sportieve leven.

1.42 evenemententerrein:

een terrein dat is bedoeld voor en dat qua ligging, toegankelijkheid, ondergrond en omvang geschikt is voor het houden van eenmalige en periodiek terugkerende tijdelijke evenementen die een grote verkeersaantrekkende werking kunnen hebben.

1.43 extensief dagrecreatief medegebruik:

alle vormen van recreatief medegebruik die wat betreft hun lage intensiteit, beperkte omvang en frequentie inpasbaar zijn en gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen en vissen.

1.44 garagebox:

stalling voor een auto of ander voertuig.

1.45 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.46 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.47 gemeenschappelijke ruimte

Een voor ieder huishouden van het zorgwonengebouw toegankelijke ruimte met gemeenschappelijke voorzieningen waaronder een gemeenschappelijke keuken, zitkamer, sanitaire ruimte, terras, zorgkamer/behandelkamer en andere zorgvoorzieningen voor het verlenen van zorg, uitsluitend bestemd voor huishoudens van het zorgwonengebouw en diens zorgverleners.

1.48 gemeenschappelijk wonen

wonen in een woongemeenschap in het zorgwonengebouw waarbij het 'wonen met elkaar en zorgen voor elkaar' centraal staat.

1.49 gestapelde woning:

een woning in een woongebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

1.50 gevellijn:

de als zodanig aangegeven lijn waar de voorgevel van het hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd, behoudens voor zover uitdrukkelijk anders bepaald in deze regels.

1.51 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de open grond die bij het bedrijf hoort en waaronder ook begrepen grond met tijdelijke tunnels of andere teeltondersteunende voorzieningen, waaronder:

a. akkerbouwbedrijf;
b. melkveehouderij;
c. productiegebonden paardenhouderij.

1.52 hartlijn:

het midden van een leiding.

1.53 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.54 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodaties en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.55 horeca van categorie 1:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar, naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren, in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt.

1.56 horeca van categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen of kunnen worden genuttigd, waaronder:

a. cafetaria/snackbar;
b. fastfood en broodjeszaken;
c. lunchroom;
d. konditorei;
e. ijssalon/-winkel;
f. koffie- en/of theeschenkerij;
g. afhaalcentrum;
h. eetwinkels;
i. restaurant.

1.57 horeca van categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede de gelegenheid kan bieden tot dansen, waaronder:

a. café;
b. bar;
c. grand-café;
d. eetcafé;
e. danscafé;
f. pubs.

1.58 horeca van categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met live muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, waaronder:

a. discotheek/dancing;
b. nacht-café;
c. zalencentrum (met nachtvergunning).

1.59 horeca van categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, waaronder:

a. hotel;
b. motel;
c. pension;
d. overige logiesverstrekkers.

1.60 huishouden:

één of meer personen die in vast verband samenleven en samen met andere huishoudens onderdeel uitmaken van de woongemeenschap in het zorgwonengebouw.

1.61 inrichting:

een op grond van de Wet milieubeheer als volgt gedefinieerd begrip: "elk door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht".

1.62 inwoning:

het bewonen van een gedeelte van een woning welke door een ander huishouden in gebruik is genomen.

1.63 intensieve veehouderij:

een niet grondgebonden agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, waaronder een rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen.

1.64 kamerverhuur:

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

1.65 kampeermiddel:

a. een tent, tentwagen, een kampeerauto, toercaravan, vouwwagen, camper of huifkar;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtgebruik.

1.66 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.67 kelder:

een ruimte in een gebouw die geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen is.

1.68 levensloopbestendig

Geschikt voor veranderende levensomstandigheden zoals bijvoorbeeld ziekte, ouderdom of handicap.

1.69 logies:

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft.

1.70 maatschappelijk:

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

a. asielzoekerscentra;
b. begraafplaatsen;
c. bibliotheken;
d. crematoria;
e. dierenasiel;
f. dierenpension;
g. drugsopvang;
h. gezondheidszorg;
i. jeugdopvang;
j. gemeenschapshuizen
k. justitiële inrichtingen;
l. kazerne;
m. militair oefenterrein;
n. militaire zaken;
o. naschoolse opvang;
p. onderwijs;
q. openbare dienstverlening;
r. praktijkruimten;
s. religieuze voorzieningen;
t. uitvaartcentra;
u. verenigingsleven;
v. welzijnsinstellingen;
w. zorgboerderijen;
x. zorginstellingen.

1.71 mantelzorg:

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving en waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.72 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of een glastuinbouwbedrijf, waarvan de productie geheel of in overwegende mate plaatsvindt in gebouwen of los van het voortbrengend vermogen van de open grond, waaronder:

a. een champignonkwekerij;
b. een viskwekerij.

1.73 nutsvoorziening:

voorzieningen voor op het openbare net aangesloten voorzieningen van algemeen nut, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, alsmede containers voor glas, kleding, plastic etc.

1.74 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.75 ondergeschikt:

een functie die qua omvang en uitstraling ten dienste staat van een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie.

1.76 ondergronds bouwen:

bouwen beneden peil.

1.77 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.78 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport en een luifel.

1.79 peil:

a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.80 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door eenzelfde persoon of een zelfde groep personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken en waardoor die ruimte als reguliere woning is aan te merken.

1.81 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.82 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.83 recreatief medegebruik:

het gebruik waarbij de recreatieve activiteiten ondergeschikt dienen te zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.84 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden, waaronder:

a. bordeel;
b. erotische-massagesalon;
c. parenclub;
d. prostitutiebedrijf;
e. seksautomatenhal;
f. seksbioscoop;
g. sekssauna/seksinrichting;
h. sekstheater.

1.85 supermarkt:

een zelfbedieningszaak in goederen met hoofdzakelijk een grote verscheidenheid aan levens- en genotsmiddelen.

1.86 voorgevel:

gevel aan de voorzijde van een gebouw gerelateerd aan de grens van het bouwvlak die is gericht naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.87 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.88 voorkant van een hoofdgebouw:

staat gelijk aan de voorgevel, met uitzondering van erkers, luifels, overkappingen en dergelijke ondergeschikte bouwdelen.

1.89 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerplaatsen.

1.90 wet / wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze gelden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.91 wonen:

de permanente huisvesting van een of meerdere personen in een woning, om daar zelfstandig of met meerdere personen gezamenlijk één huishouden te voeren.

1.92 woning:

een ruimte of complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.93 woongemeenschap

Een groep huishoudens die in het zorgwonengebouw wonen en zorgen voor elkaar met gebruikmaking van gemeenschappelijke voorzieningen in en rondom het zorgwonengebouw.

1.94 zolder:

ruimte(n) onder een kap, voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen.

1.95 zorgwonengebouw

Een levensloopbestendig gebouw waarin een woongemeenschap gehuisvest is en dat bestaat uit een zelfstandige woning per huishouden en een of meerdere gemeenschappelijke ruimte(n) gericht op het wonen en zorgen voor elkaar, waarvan ten minste één gemeenschappelijke ruimte is ingericht en dient als behandelkamer/zorgkamer.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwonderdelen als bedoeld in artikel 37.2.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de oppervlakte van een bodemingreep:

het gebied (zone) waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die een verstorende werking kunnen hebben op het (archeologisch) bodemarchief.

2.7 de afstand tot de bouwperceelsgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - Woongemeenschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongemeenschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Een zorgwonengebouw bestaande uit maximaal 13 zelfstandige woningen en gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder een gemeenschappelijke ruimte met (ten minste) een behandelkamer/zorgkamer, ten behoeve van het verlenen van sociale, sociaal-medische en/of medische verzorging, activering, begeleiding en/of dagbesteding, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3.2;

met daaraan ondergeschikt:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - Woongemeenschap' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, in de vorm van een zorgwonengebouw gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximale goothoogte' en 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m²;
c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,3 meter;
d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter;
e. de afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 1 meter.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 4 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;

b. in afwijking van het bepaalde onder a is een overkapping voor de voorgevelrooilijn niet toegestaan;
c. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bestaande erfafscheiding inclusief toegangspoort gehandhaafd blijven of op vergelijkbare wijze opnieuw worden opgebouwd, een en ander op basis van de navolgende maatvoering:

Onderdeel bestaande erfafscheiding	**Maximale hoogte**
Lage muur	1,20 m
Lage pilaren	1,75 m
Poort	2,45 m
Hoge poort-pilaren inclusief bolvormig ornament	3,25 m

d. per bouwperceel is maximaal 1 niet-overdekt zwembad behorende bij het woongebouw toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. zelfstandige woningen die geen onderdeel vormen van het zorgwonengebouw;
b. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
c. (kamer)verhuur en -onderverhuur;
d. woningsplitsing;
e. evenementen;
f. verblijfsrecreatie;
g. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
h. seksinrichtingen.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting gemeenschappelijke voorzieningen

Het wonen in de zelfstandige woningen is alleen toegestaan indien op de begane grond van het zorgwonengebouw een voor elk huishouden toegankelijke gemeenschappelijke ruimte(n) is / zijn gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij de gemeenschappelijke ruimte(n) tenminste 25% van de totale oppervlakte van de begane grondvloer beslaat en tenminste een gemeenschappelijke keuken, zitkamer, sanitaire ruimte, terras alsmede tenminste één behandelkamer/zorgkamer, omvat.

3.3.3 Voorwaardelijke verplichting - beeldkwaliteitsplan

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van het zorgwonengebouw wordt slechts verleend indien is aangetoond dat aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan wordt voldaan.

3.3.4 Voorwaardelijke verplichting vleermuizen

Bij het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden conform de bestemming 'Wonen - Woongemeenschap' dient licht gericht of uitstralend op de Maas te worden vermeden.

3.3.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging en afvalwater

Het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in 3.1 is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het hemelwater dat terecht komt op bebouwing en andere verhardingen wordt op eigen terrein geïnfiltreerd middels een hemelwatervoorziening dat gedimensioneerd wordt op een bui van 50 mm per m^2 verhard oppervlak;
b. op eigen terrein dient een controlevoorziening te worden gerealiseerd voor het afvalwater;
c. de voorzieningen als bedoeld onder a en b dienen in stand te worden gehouden.

3.3.6 Voorwaardelijke verplichting ecologie

Het slopen van de bestaande bebouwing en het bebouwen en gebruiken van de gronden overeenkomstig het bepaalde in 3.1 is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden naar het daadwerkelijk voorkomen van de huismus, de gierzwaluw en vleermuizen;
b. eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van de onder a bedoelde soorten, zijn genomen en/of;
c. de eventueel noodzakelijk gebleken ontheffingen voor de onder a genoemde soorten op grond van de Wet natuurbescherming door het bevoegd gezag zijn verleend.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen - Woongemeenschap' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' (NL.IMRO.1894.BPL0047-VG01) indien;

a. binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, ter plaatse van de bestemming 'Wonen - Woongemeenschap':
1. geen zorgwonengebouw inclusief nieuwe woning(en) is opgericht, dan wel in oprichting is;
2. geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een zorgwonengebouw met een of meerdere woningen is ingediend;
b. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is ingetrokken omdat gedurende minimaal 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn na het onherroepelijk worden van de vergunning, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, met dien verstande dat het wijzigen van de bestemming 'Wonen - Woongemeenschap' achterwege blijft gedurende 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
c. met dien verstande dat na het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid maximaal 1 grondgebonden woning is toegestaan die voldoet aan de regels zoals opgenomen in bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' (NL.IMRO.1894.BPL0047-VG01).

Artikel 4 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangegeven gronden zijn mede bestemd voor:

a. riviergebonden activiteiten;
b. het waarborgen van een veilige afvoer van en berging van rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden, sediment en ijs;
c. de waterhuishouding;
d. de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
e. het vergroten van de afvoercapaciteit.

Onder riviergebonden activiteiten wordt verstaan:

f. de aanleg of wijziging van de waterstaatkundige kunstwerken;
g. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
h. de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
i. de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;
j. de realisatie en het beheer van natuurterreinen;
k. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met waterrecreatie zijn verbonden;
l. de winning van oppervlaktedelfstoffen.

4.2 Bouwregels

Op of in de voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend en stroomvoerend vermogen van het gebied kan, mits gehoord Rijkswaterstaat, bij het verlenen van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 ten behoeve van:

a. riviergebonden activiteiten;
b. niet-riviergebonden activiteiten;
c. activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of rivierverruiming;
d. rivierkundige bouwwerken van ondergeschikt belang;
e. een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10 % van de bestaande bebouwing, mede conform de onderliggende bestemming;

met dien verstande dat slechts een omgevingsvergunning wordt verleend:

a. voor riviergebonden bouwwerken, indien:
1. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
2. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
3. er sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
4. er sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
5. de resterende waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

b. voor niet-riviergebonden activiteiten, indien:
1. het een functieverandering binnen de bestaande bebouwing betreft of;
2. het een activiteit betreft die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie of;
3. het een groot openbaar belang betreft en het bouwwerk niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd of;
4. er een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang is voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en het bouwwerk redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
5. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
6. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
7. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat de waterstandverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
8. er sprake is van een zodanige situering van het bouwwerk dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
9. en onder de voorwaarde dat:
• de resterende waterstandeffecten duurzaam worden gecompenseerd of;
• de afname van het bergend vermogen duurzaam wordt gecompenseerd of;
• de rivierverruimende maatregelen worden genomen;

waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gewaarborgd zijn;

c. voor rivierkundige bouwwerken van ondergeschikt belang, activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of rivierverruiming en voor een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10 % van de bestaande bebouwing indien:
1. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig en doelmatig functioneren van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
2. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
3. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
4. er sprake is van een zodanige situering van de activiteit dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor zowel riviergebonden als niet-riviergebonden activiteiten.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend en stroomvoerend vermogen van het gebied kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4 ten behoeve van zowel riviergebonden als niet-riviergebonden activiteiten, mede conform de onderliggende bestemming, met dien verstande dat slechts een omgevingsvergunning wordt verleend:

a. voor riviergebonden activiteiten, indien:
1. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
2. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit;
3. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
4. er sprake is van een zodanige situering van de activiteit dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
5. de resterende waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden

gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;
b. voor niet-riviergebonden activiteiten, indien:
1. het een functieverandering binnen de bestaande bebouwing betreft of;
2. het een activiteit betreft die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie of;
3. het de verwezenlijking van voorzieningen van groot openbaar belang betreft en het bouwwerk niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd of;
4. er een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang is voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en het bouwwerk redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
5. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig en doelmatig functioneren van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
6. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
7. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
8. er sprake is van een zodanige situering van de activiteit dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
9. en onder voorwaarde dat:
• de resterende waterstandseffecten duurzaam worden gecompenseerd of;
• de afname van het bergend vermogen duurzaam wordt gecompenseerd of;
• de rivierverruimende maatregelen worden genomen,

waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gewaarborgd zijn.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden bestemd tot 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diepploegen, indrijven of ophogen;
b. het aanleggen van watergangen, het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
c. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverharding, het aanleggen van kabels en/of leidingen en daarmee verband houdende constructies;
d. het aanbrengen, vellen en/of rooien van bomen en/of diepwortelende beplantingen.

4.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 4.6.1 is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

4.6.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.6.1 zijn toelaatbaar, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van het stroomvoerend rivierbed;

b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het Waterschap en bij Rijkswaterstaat.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

6.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

6.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, danwel onder een bestaand hoofdgebouw/ bijbehorend bouwwerk;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
d. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte en inhoud van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

6.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 6.1.2 onder c. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

6.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

6.3 Algemene regel over bestaande afstanden en andere maten

6.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het ontwerp van het bestemmingsplan dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 6.3.1 en 6.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

7.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
c. straatprostitutie;
d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
e. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen voor:

a. het overschrijden van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeerregels

9.1.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde parkeernormen, tenzij er een ontheffing is verleend op grond van hoofdstuk 4 van de nota parkeernormen.

9.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de nota parkeernormen. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

9.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de Nota parkeernormen. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

9.1.4 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.3 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overeenkomstig artikel 10.2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Woongemeenschap Veersepad 13 te Kessel'.

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan



Zorg-woon initiatief Veersepad 13

Augustus 2021



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
Voorwoord 3
Locatie 4
Situatie 6
Concept 8
Plattegronden 12
Volume 14
Referenties 15
Impressies 16

Voorwoord

Wonen waar we samen zelfstandig zijn. Dat is onze droom!

Met deze boodschap zijn wij, Kern Architecten, aan de slag gegaan om een ontwerp voor het zorg-woon initiatief in Kessel te ontwikkelen. In dit boekwerk presenteren we ons ontwerp, geven we inzicht in de totstandkoming en een impressie van het ontwerp in zijn context.

Hoogachtend,

Kern|architecten²

Locatie

Aan de oever van de Maas

Initiatief
In het historische maasdorp Kessel, gelegen tussen de statige huizen aan het Veersepad, staat op nummer 13 een oude voormalige dierenartspraktijk. Fraai gelegen aan de Maasoever en op een steenworp afstand van het centrum van Kessel met Onze-Lieve-Vrouwe-GeboorteKerk en Kasteel de Keverberg en ten zuiden het onlangs gerenoveerde rijksmonument "Villa Oeverberg".

Op deze locatie wil een verenigde groep inwoners een zorg-woon gebouw realiseren met gedeelde voorzieningen om samen oud te worden. Waar ze elkaar helpen en ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te leven. Midden in het dorp, waar ze al jaren wonen en onderdeel zijn van het sociale leven.

Beeldbepalend dorpsgezicht
Het Veersepad is een historische weg in Kessel die al eeuwen op de natuurlijke verhoging in het landschap veilig en droog langs de Maas voert. Vanuit het centrum van Kessel, gelegen rond de kerk en het kasteel, groeide het dorp. Waarbij de gegoede burgerij statige villa's en panden bouwde langs het Veersepad. Deze historie is nog steeds voelbaar en beleefbaar in de aanwezige bebouwing en oude bomen. Daarom is het Veersepad onderdeel van het beeldbepalende dorpsgezicht van Kessel.

Om recht te doen aan het dorpsgezicht als ook het samen leven en wonen hebben we voor beide aspecten eerst goed de context bekeken en geanalyseerd. Met de vondsten uit deze analyse zijn we gaan ontwerpen.







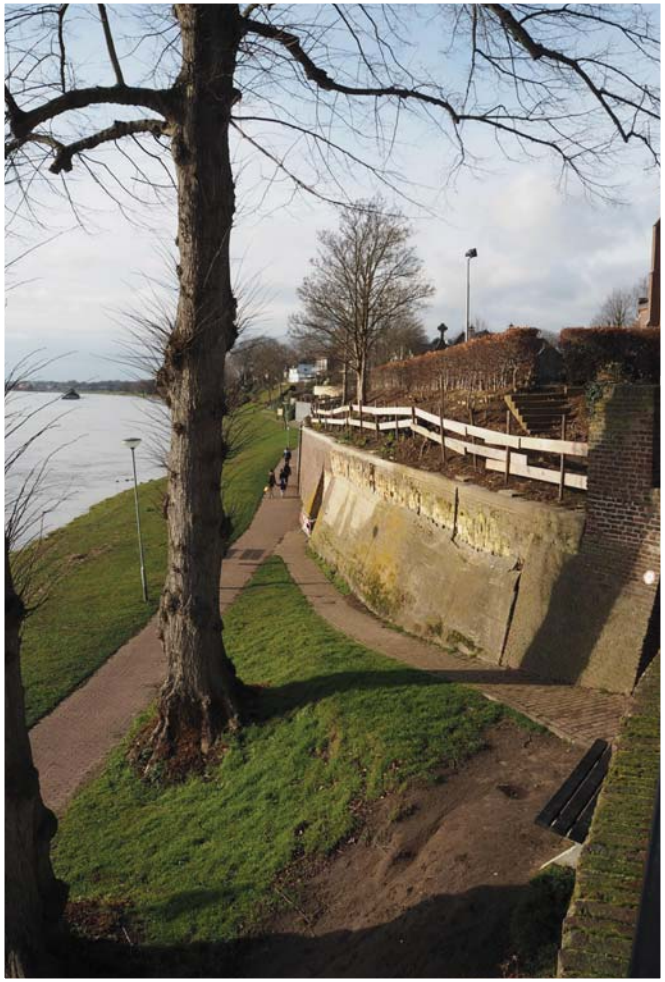


Bestaande situatie















Gevoelig

De ontwikkeling ligt gevoelig in Kessel. Er zijn zorgen kenbaar gemaakt, niet tegen het zorg en woon initiatief op zichzelf, maar tegen een groot en imposant gebouw op de locatie. Er is angst dat een dergelijk gebouw afbreuk doet aan het dorpsgezicht. Wij delen deze zorgen, wij vinden net als de initatiefnemers dat een goede inpassing in het dorpsgezicht in ieders belang is.

Tevens erkennen wij de zorgen van directe buren en belanghebbende, wat in ons ontwerpproces ruime aandacht heeft gekregen. Hun wensen zijn gecategoriseerd in thema's en deze hebben we met het ontwerp zo veel mogelijk gerespecteerd.



Wensen omwonenden en overige input



Zorgen over woonzorgcomplex Kessel

Het woonzorgcomplex dat aan het Veersepad in Kessel is gepland, belooft een voorbeeld te worden van de uitgangspunten van de gemeente Peel en Maas: zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Buurtbewoners maken zich echter zorgen over de komst van een 'massief blok' vol bewoners in hun rustieke straatbeeld.

Verzet tegen komst woonzorgcomplex: Red Karakteristiek Kessel

16-12-2019 om 19:46 door John Verstraelen



Raad Peel en Maas wil spelregels wijzigen om woon-zorgcomplex Kessel mogelijk te maken

22-09-2020 om 22:06 door Koos Vaes



Bezwaren tegen woonzorgcomplex Veersepad in Kessel ongegrond verklaard

02-04-2020 om 16:30 door Koos Vaes



Ook college van Peel en Maas vindt dat er dertien zelfstandige woningen mogen komen aan Veersepad 13 in Kessel

21-10-2020 om 15:10 door Koos Vaes



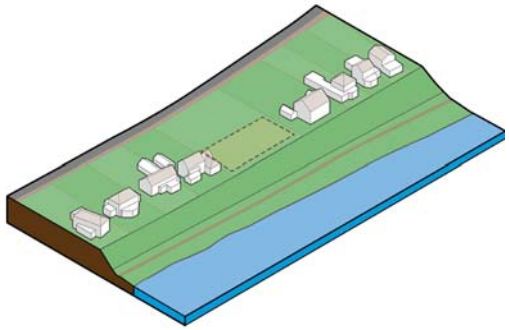
Concept
Architectuur en stedenbouw

Maasgezicht



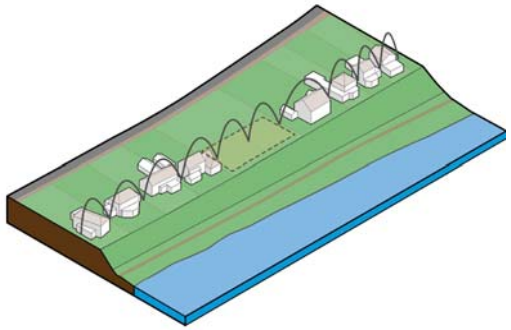
Het fraaie maasgezicht van Kessel kent drie prominente accenten, zijnde Villa Oeverberg, Onze-Lieve-Vrouwe-Geboortekerk en Kasteel Keverberg. Een bescheiden hoogteaccent op onze locatie legt een verbinding tussen de drie accenten. Er ontstaat een logische samenhang en een harmonische geleding van het Maasgezicht.

Volume



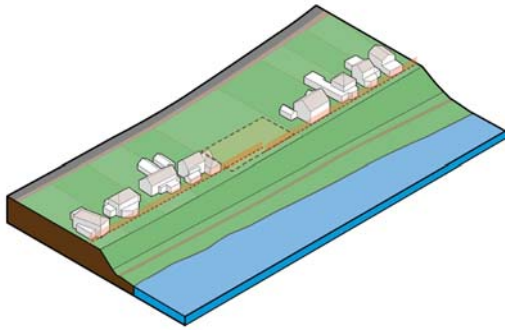
De locatie kenmerkt zich door het brede kavel en het royale maasfront. In de verbeelding is te zien hoe er tussen de twee naastgelegen panden ruimte is voor het totale programma van eisen in een groot volume.

Ritme



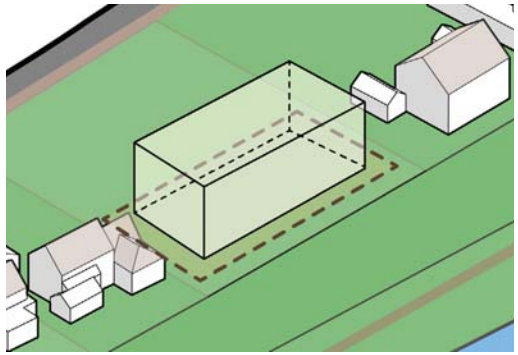
Eén groot blok past echter qua uitstraling niet op deze locatie en is ook voor het beeldbepalende dorpsgezicht niet gewenst. Het ritme van de omliggende bebouwing en de grootte van het kavel vraagt om een tweedeling van het volume.

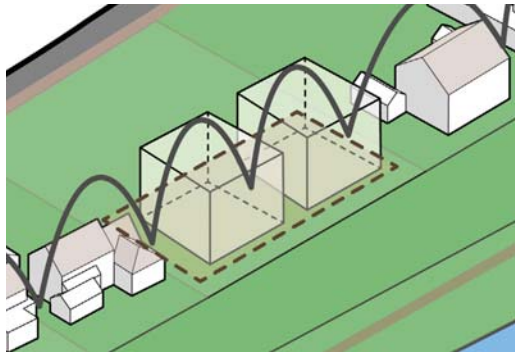
Rooilijn

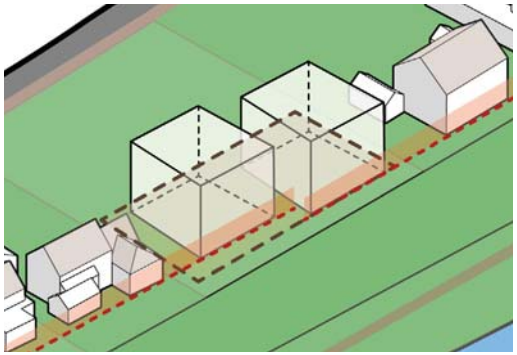


Door de blokken gelijk te leggen aan de rooilijnen van de beide naastgelegen panden ontstaat een heldere tweedeling van beide volumes. Als dat het ook onderdeel wordt van de gebouwenfront richting de Maas.



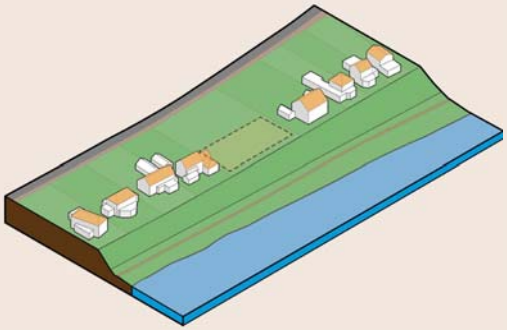






Samen leven en zorgen

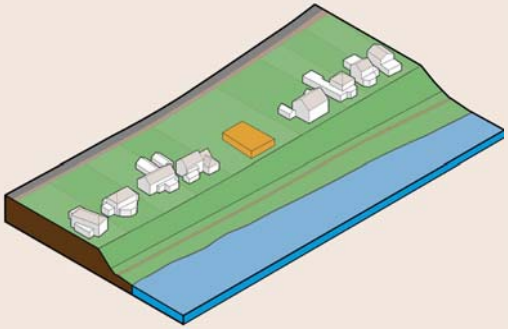
Archetype



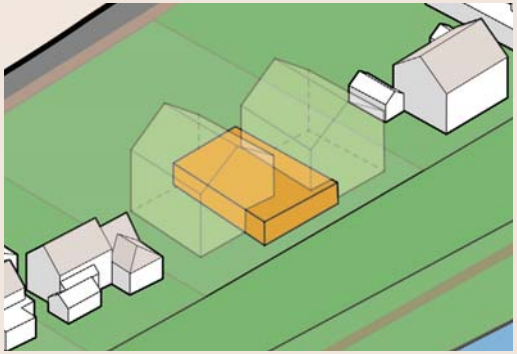
Door dakkappen wordt het beeld versterkt van twee volumes. Daarnaast creëert het een relatie met de grote kappen van de kerk en het kasteel. En geeft het een geborgen gevoel voor de bewoners, een thuis.



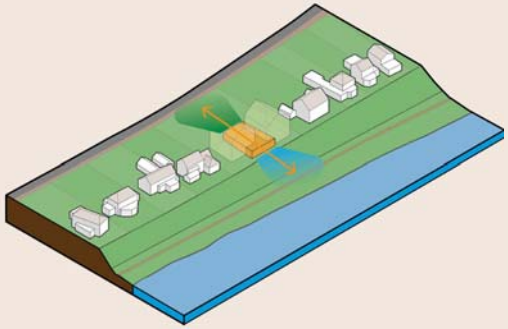
Samen zorgzaam



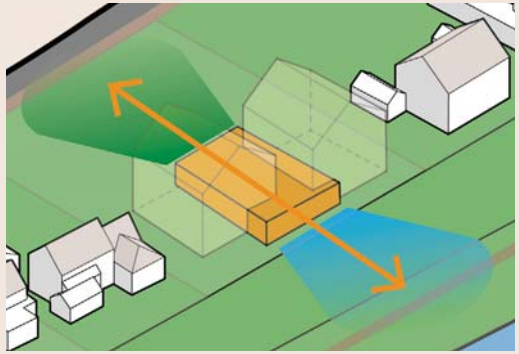
Het speerpunt van het initatief is ‘samen leven en zorgen’. Dit behoeft dan ook een helder eigen volume dat duidelijk afleesbaar is. Het vormt immers het hart en spil van het initatief.



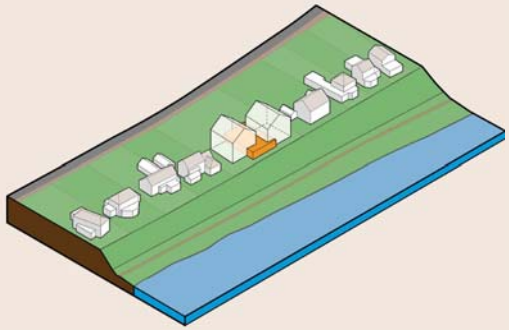
Verbinding



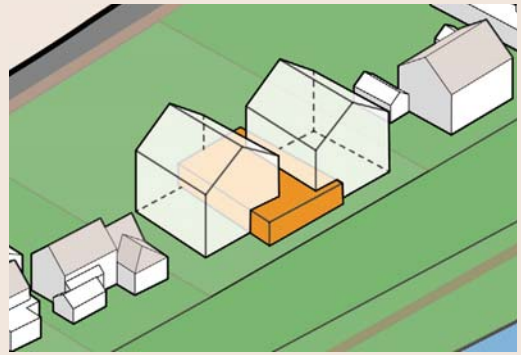
Deze gezamelijke ruimte verbindt niet alleen de bewoners onderling, maar vormt ook de verbinding naar het Veersepad en de Maas. Het toegankelijke karakter van de gezamenlijke ruimte legt tevens een relatie met de buurt.



Wonen



Het wonen van het initatief vindt plaats in de twee volumes die zijn ontstaan uit de context analyse. De gezamelijke ruimte verbindt beide volumes en is onderdeel van de plint van het gebouw.





10 parkeerplekken



Jeu de Boules baan

Opstelplaats containers



Gezamenlijk tuinterras

Privé terras



Gezamenlijk Maasterras



Boom behouden





Vaste beplanting



Moestuin



Klusschuur & tuinberging
Fietsenstalling

Privé terras



Helling benutten als
fruitboomgaard

Principe voorstel voor begane grond

Indicatieve indeling

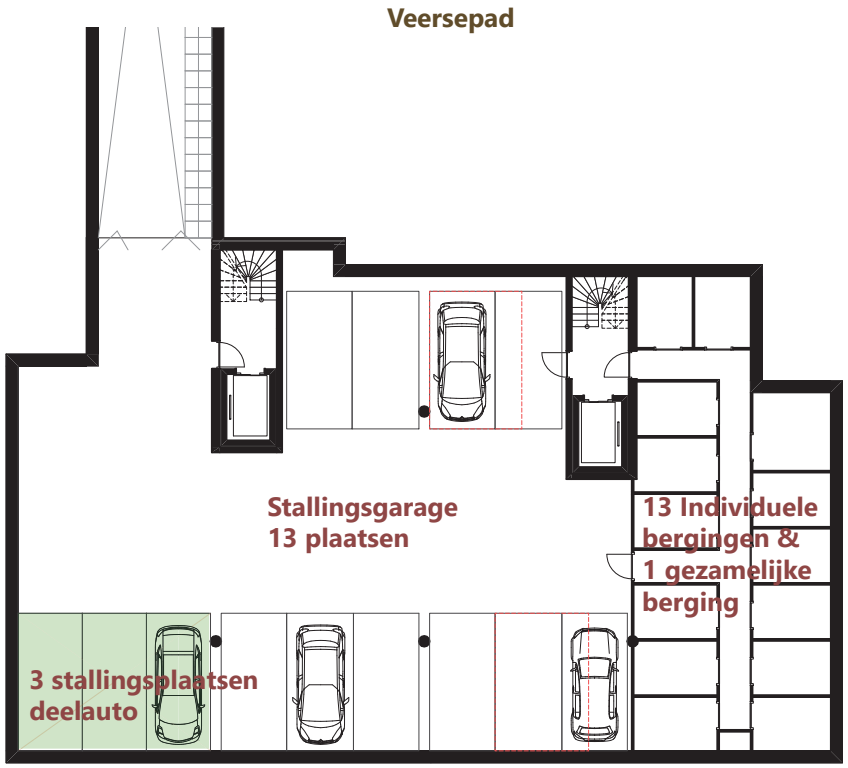
Tuinberging



Plattegronden

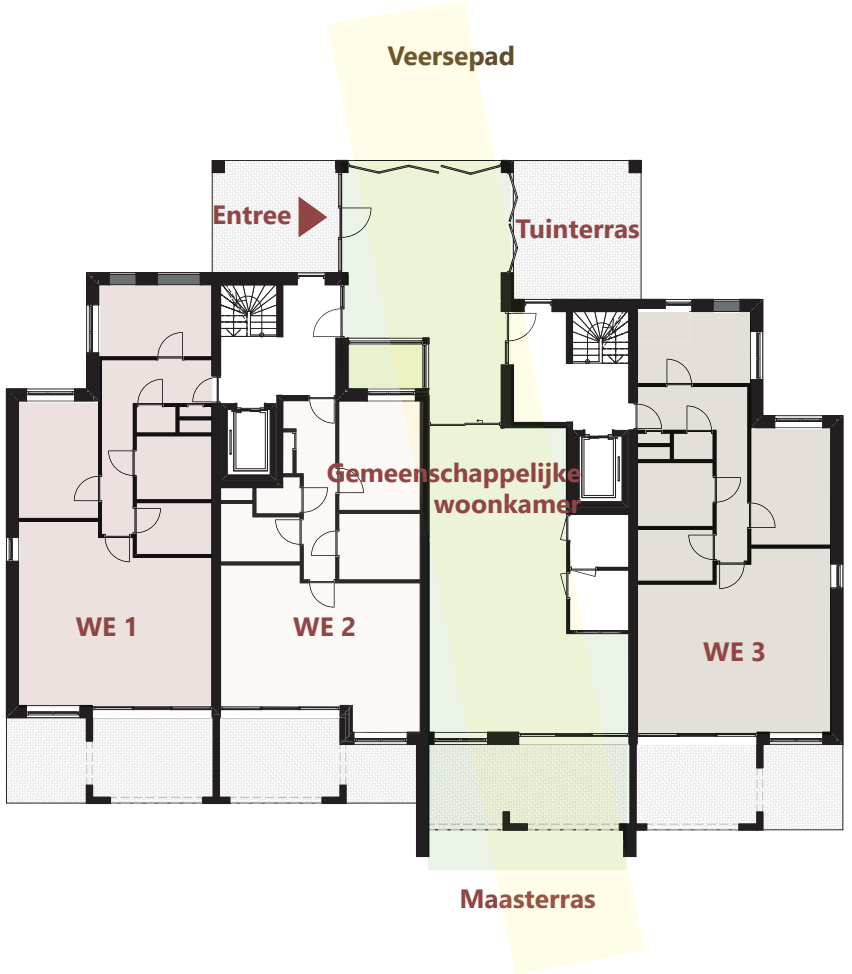
Kelder

13 parkeerplaatsen & 13 bergingen



Begane grond

3 wooneenheden & gemeenschapelijke ruimte



1e & 2e verdieping

4 wooneenheden per laag

Veersepad



Maas

3e verdieping

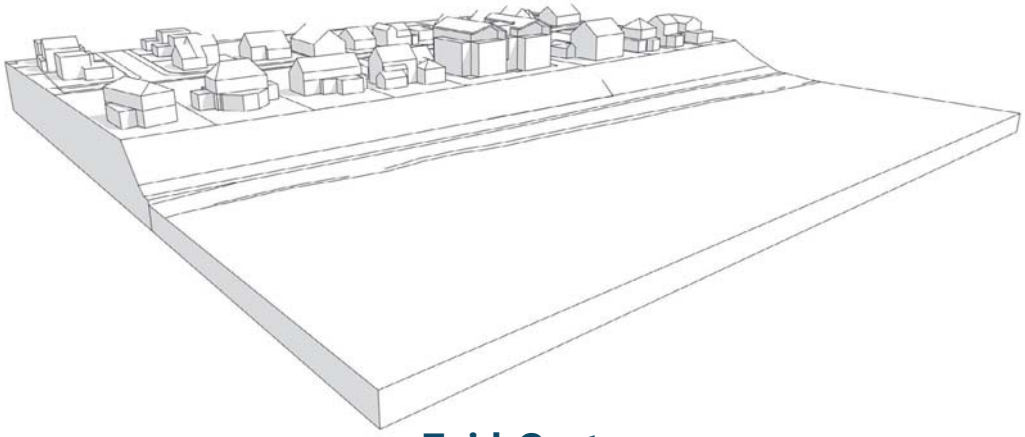
2 wooneenheden onder schuine kap

Veersepad

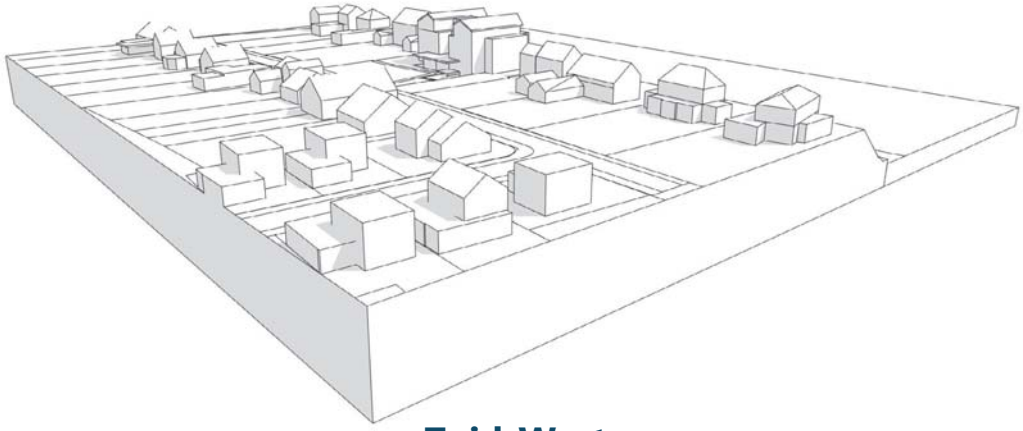


Maas

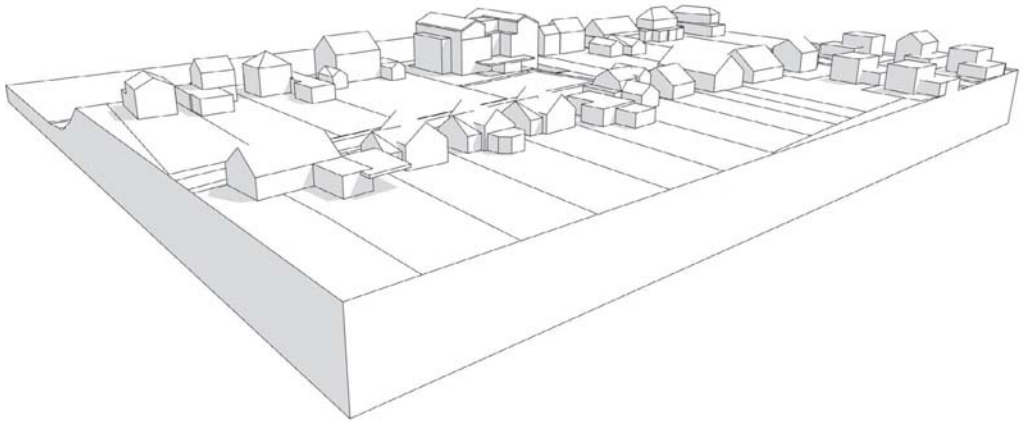
Volume



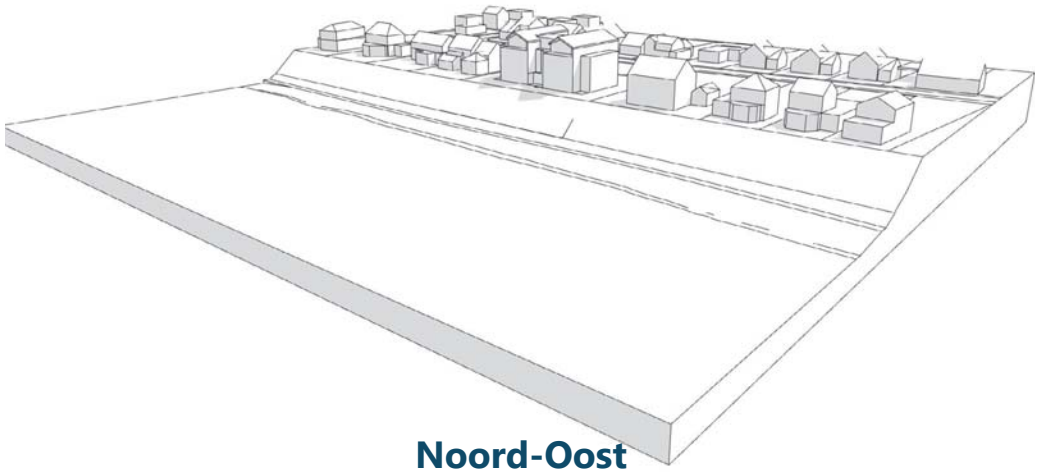
Zuid-Oost



Zuid-West

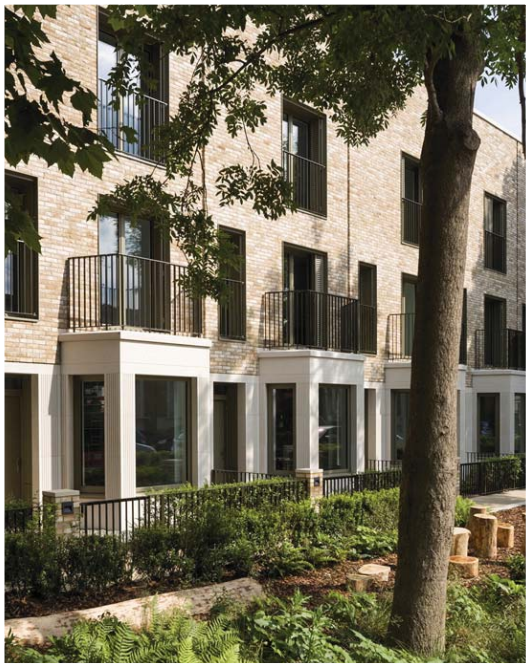


Noord-West



Noord-Oost

Referenties













Impressies



Bestaand



Nieuw














13
13









Augustus 2021 in opdracht van
"Stichting Onze Toekomst"

een ontwerpvoorstel van
Kern Architecten
Spoorlaan Noord 2
6043 AK Roermond
www.kernarchitecten.com