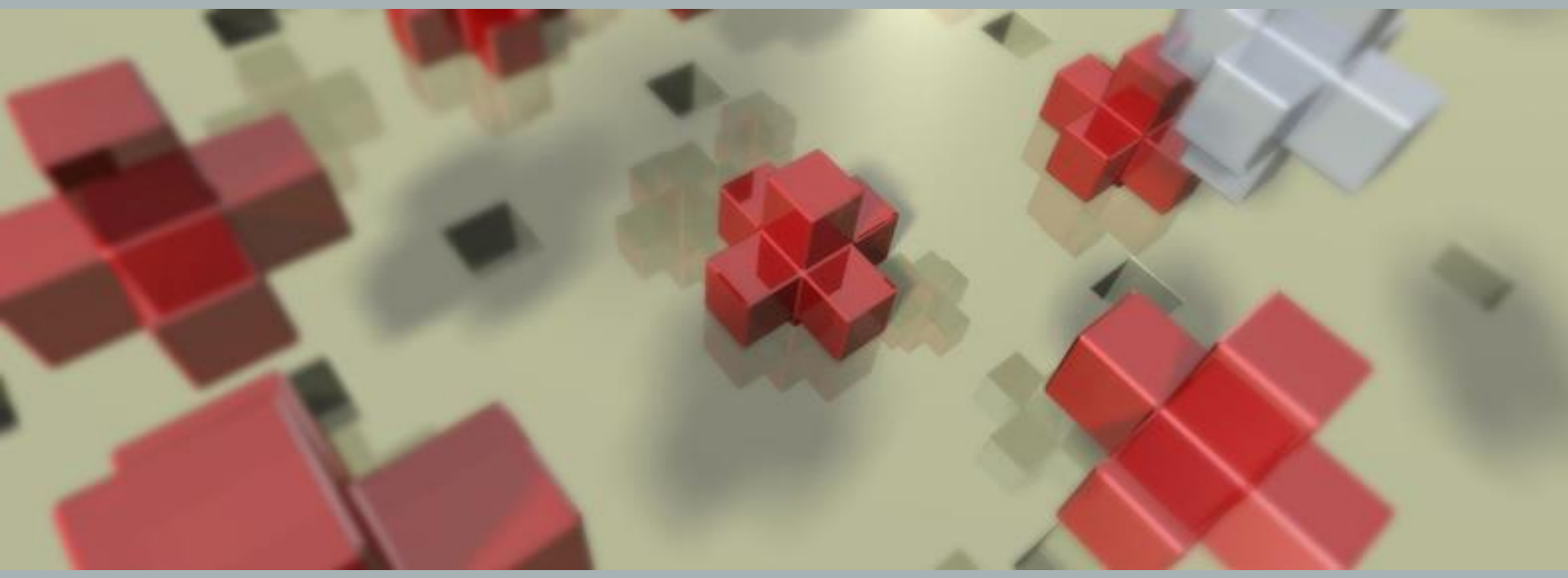
# Bestemmingsplan ‘Woningbouwontwikkeling Molengaerde, Kessel’

**Gemeente Peel en Maas**

**Ontwerp**



Ruimte om *in* te leven

# Bestemmingsplan ‘Woningbouwontwikkeling Molengaerde, Kessel’

## Gemeente Peel en Maas

## Ontwerp

| | |
|---|---|
| Rapportnummer: | P03224 |
| IMRO-IDN-nr: | NL.IMRO.1894.BPL0237-ON01 |
| Datum: | 22 maart 2021 |
| Opdrachtgever: | Gemeente Peel en Maas |
| Projectteam BRO: | HL |
| Concept: | 24 juli 2020 |
| Ontwerp: | 22 maart 2021 |
| Vaststelling: | |
| Trefwoorden: | Bestemmingsplan, woningbouwontwikkeling Molengaerde, Kessel, gemeente Peel en Maas. |
| Bron foto kaft: | BRO 17 |

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


**1.INLEIDING** **3**
1.1 Aanleiding en doel 3
1.2 Ligging plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 7

**2.PLANBESCHRIJVING** **8**
2.1 Bestaande situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten 11

**3.UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID** **13**
3.1Rijksbeleid 13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 13
3.1.2 AMvB Ruimte (Barro) 14
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) 15
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 15
3.2Provinciaal beleid 16
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) 16
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 17
3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie 17
3.3Regionaal beleid 19
3.3.1 Regionale woonvisie Noord Limburg 2020-2024 19
3.4Gemeentelijk beleid 21
3.4.1 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas 21
3.4.2 Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 23
3.4.3 Kaderstelling Ruimte en Economie 23
3.4.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit 25
3.5Afweging beleidskader 26

**4.Sectorale aspecten** **27**
4.1 Bodem 27
4.2 Geluid 28
4.3 Luchtkwaliteit 30
4.4 Externe veiligheid 31

4.5 Milieuzonering 36
4.6 Geurhinder en veehouderijen 37
4.7 Archeologie en cultuurhistorie 38
4.8 Natuurwaarden 40
4.9 Leidingen en infrastructuur 42
4.10 Verkeerskundige aspecten 42
4.10.1 Verkeer 42
4.10.2 Parkeren 42
4.11 Duurzaamheid 44
4.12 Waterparagraaf 44
4.13 M.e.r.-beoordeling 46

**5.Uitvoerbaarheid 48**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 48
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 49
5.2.1 Wettelijk vooroverleg 49
5.2.2 Zienswijzenprocedure 49
5.2.3 Procedure bestemmingsplan 49

**6.Juridische toelichting 50**
6.1 Inleiding 50
6.2 Toelichting op de verbeelding 50
6.3 Toelichting op de regels 50
6.2.1 Inleidende regels 51
6.2.2 Bestemmingsregels 51
6.2.3 Algemene regels 52
6.2.4 Overgangs- en slotregels 52

**SEPARATE BIJLAGEN:**
Bijlage 1: Molenbiotoop
Bijlage 2: Vooronderzoek bodem
Bijlage 3: Vervolgonderzoek bodem
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
Bijlage 5: Externe veiligheid
Bijlage 6: Advies externe veiligheid RUD
Bijlage 7: Beoordeling Veiligheidsregio externe veiligheid
Bijlage 8: Rapport bedrijven en milieuzonering
Bijlage 9: Aeriusnotitie
Bijlage 10: Situatie parkeren
Bijlage 11: Beeldkwaliteitsplan

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Op de hoek van de Baarskampstraat en de Schijfweg-Zuid worden grondgebonden woningen gebouwd. Het betreft hier de inbreidingslocatie Molengaerde waar oorspronkelijk in totaal 20 vrijstaande woningen waren voorzien.

Inmiddels is een aantal woningen gerealiseerd en is in het plangebied voorzien in een ontsluiting in de vorm van een cul-de-sac ‘Aan de Hagendoorn’.

Aan de Schijfweg-Zuid was in het oorspronkelijke plan voorzien in drie vrijstaande woningen op ruime kavels. Naar dit soort kavels is echter steeds minder vraag en in overleg met de gemeente Peel en Maas is gekeken naar een alternatieve invulling waarbij ook woningbouw in een ander segment kan plaatsvinden. Met name blijkt behoefte te zijn aan kleinere levensloopbestendige woningen.

De kavels aan de Schijfweg-Zuid zijn vervolgens uitgewerkt tot een nieuwe verkaveling waarop in totaal acht grondgebonden (patio)woningen worden gerealiseerd. Dit betekent een toename van vijf woningen in vergelijking met het oorspronkelijke plan. Het woningbouwplan wordt gefaseerd uitgevoerd.

Zodra de fase I (kavel 12 aan de noordoostzijde van ‘Aan de Hagendoorn’) verkocht is krijgt fase II (kavel 3 en 4 aan de zuidwestzijde van ‘Aan de Hagendoorn’) zijn definitieve invulling. Beide fasen worden meegenomen in dit nieuwe bestemmingsplan.

In het thans vigerende bestemmingsplan ‘Kernen Kessel en Kessel-Eik’ is niet voorzien in de bouw van meer woningen. Daarnaast worden de beoogde (patio) woningen ook anders georiënteerd, namelijk naar de Schijfweg-Zuid in plaats van naar de nieuwe ontsluitingsweg ‘Aan de Hagendoorn’.

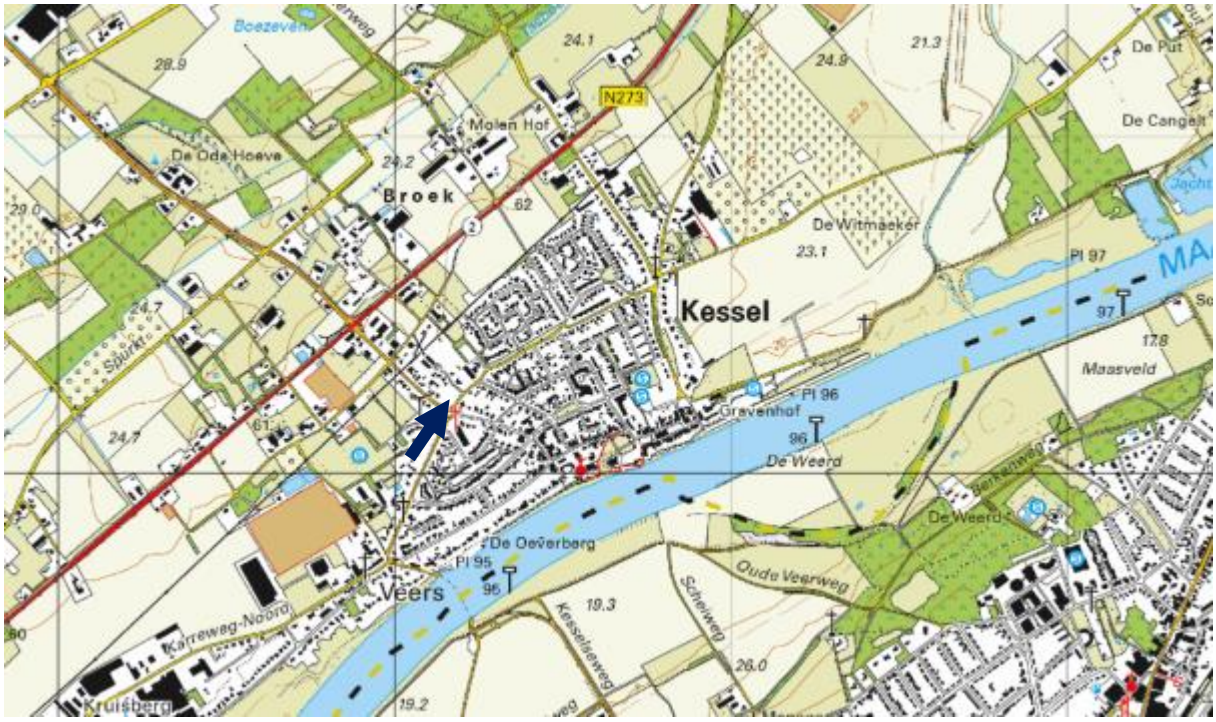
Het beoogde bouwplan is dan ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan worden de gewenste ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern 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 planlocatie is meer specifiek gelegen op de hoek Baarskampstraat en de Schijfweg-Zuid en kadastraal bekend als Kessel sectie E nrs. 1485, 1494 en 1497.

De Baarskampstraat is de belangrijkste verbinding tussen de Napoleonsbaan en het centrum van Kessel en de Schijfweg-Zuid maakt onderdeel uit van een doorgaande verbinding vanuit Kessel-Eik in noordoostelijke richting. Het betreft hier overwegend een woongebied met enkele lichte bedrijfsmatige functies.



Figuur 2 Uitsnede topografische kaart met ligging plangebied (blauwe pijl)


Figuur 1 Luchtfoto met ligging plangebied (rode pijl)

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Kernen Kessel en Kessel-Eik’ dat op 25 februari 2015 door de gemeenteraad van Peel en Maas is vastgesteld. Binnen het gehele plangebied geldt de bestemming ‘Wonen - 2’. Aan de zijde van de Schijfweg – Zuid geldt de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ en binnen het gehele plangebied geldt de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’.

Daarnaast geldt het bestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeernota Peel en Maas’. Dit bestemmingsplan wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.9.2 van de onderhavige toelichting.



Figuur 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging plangebied (rood omlijnd)

<u>Bestemming ‘Wonen’</u>
De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;

met daaraan ondergeschikt (en overeenkomstig de daartoe strekkende regels):
b. een beroep of bedrijf aan huis;
c. bestaande bed en breakfasts;
d. evenementen;
e. bestaande mantelzorgvoorzieningen en inwoning;
f. tuinen en erven;
g. groenvoorzieningen;

h. paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
i. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming is het aantal woningen gemaximeerd. Binnen deze stroken zijn thans drie vrijstaande woningen toegestaan. Het onderhavige plan ziet echter op de realisering van in totaal acht grondgebonden (patio)woningen.

Omdat bij dit planvoornemen vijf extra woningen worden gerealiseerd, past deze woningbouwontwikkeling niet in het bestemmingsplan.

Daarnaast worden de woningen georiënteerd aan de Schijfweg-Zuid terwijl in het huidige bestemmingsplan de gevellijn (voorzijde woningen) naar ‘Aan de Hagendoorn’ is gericht.

Dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’
Aan de zijde van de Schijfweg-Zuid is een leidingstrook gelegen ten behoeve van een gasleiding die onder de weg is gelegen. Deze leidingstrook heeft de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’.

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas met de daarbij behorende beschermingszone.

Ter plaatse van deze leidingstrook mag niet worden gebouwd en mogen bepaalde grondwerken en grondwerkzaamheden niet plaatsvinden.

De bebouwing wordt volledig buiten de dubbelbestemming opgericht. Wel vinden er binnen de dubbelbestemming diverse grondwerken plaats. Indien de leidingbeheerder hiermee akkoord gaat kan hiervoor een omgevingsvergunning worden afgegeven. In hoofdstuk 4.4, komt aan de orde of de onderhavige bebouwing en de bijbehorende grondwerkzaamheden in het kader van het aspect externe veiligheid toelaatbaar worden geacht.

Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’
Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' zijn de gronden primair bestemd voor de bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van de molen.

Ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ geldt dat ongeacht wat in de regels voor de op deze gronden rustende bestemming is bepaald, ter plaatse niet mag worden gebouwd voor zover de windvang van de molen daardoor in onevenredige mate wordt aangetast. Uitgangspunt hierbij is dat de optimale windvang tot maximaal 5% mag worden beperkt.

De onderhavige molenbiotoop heeft betrekking op de Sint Anthoniusmolen aan de Roode Eggeweg (zijstraat ten noordoosten van de Baarskampstraat) te Kessel. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 185 meter van het hart van de molen. De beoogde bebouwing zal op grotere afstand van de molen, circa 190 / 195 meter, worden gerealiseerd.

Voor de bepaling van de toegestane bouwhoogtes gelden de hoogtes, zoals opgenomen op in de navolgende matrix:

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

Hieruit volgt dat de bebouwing maximaal 5,5 meter hoog mag zijn. De beoogde drie woningen in de eerste fase worden met een kap gerealiseerd en hebben een bouwhoogte van 7,85 meter. De bouwhoogte van de woningen in de tweede fase is nog niet bekend.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om af te wijken van deze bebouwingshoogte middels een omgevingsvergunning indien vooraf advies is ingewonnen bij de beheerder van de molen. In het kader van dit bestemmingsplan zal hiermee rekening worden gehouden en deze gebiedsaanduiding wordt dan ook opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. In ieder geval levert de aanwezigheid van een molenbiotoop geen belemmeringen op voor het onderhavige bouwplan.

In hoofdstuk 2.3 wordt de molenbiotoop nader toegelicht.

## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van de bestaande situatie en de beoogde ontwikkelingen is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse milieu- en onderzoeksaspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Ten slotte is in hoofdstuk 7 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen en wordt ingegaan op overleg en inspraak.

# 2. PLANBESCHRIJVING

## 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied omvat de gronden die deel uitmaken van een nieuwe woningbouwontwikkeling op de hoek Baarskampstraat en Schijfweg – Zuid oftewel inbreidingslocatie Molengaerde. Een aantal van de beoogde woningen en de nieuwe ontsluiting ‘Aan de Hagendoorn’ is reeds gerealiseerd of in aanbouw.

De kavels die direct aan de Schijfweg – Zuid zijn gelegen zijn thans nog onbebouwd en hier wordt het woningbouwprogramma aangepast. Ter plaatse worden namelijk acht (patio)woningen gerealiseerd in plaats van 3 vrijstaande woningen.

De betreffende kavels zijn kadastraal bekend als Kessel sectie E nrs. 1485, 1494 en 1497 en alleen deze kavels worden opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Het totale plangebied heeft een omvang van circa 2.235 m$^2$.



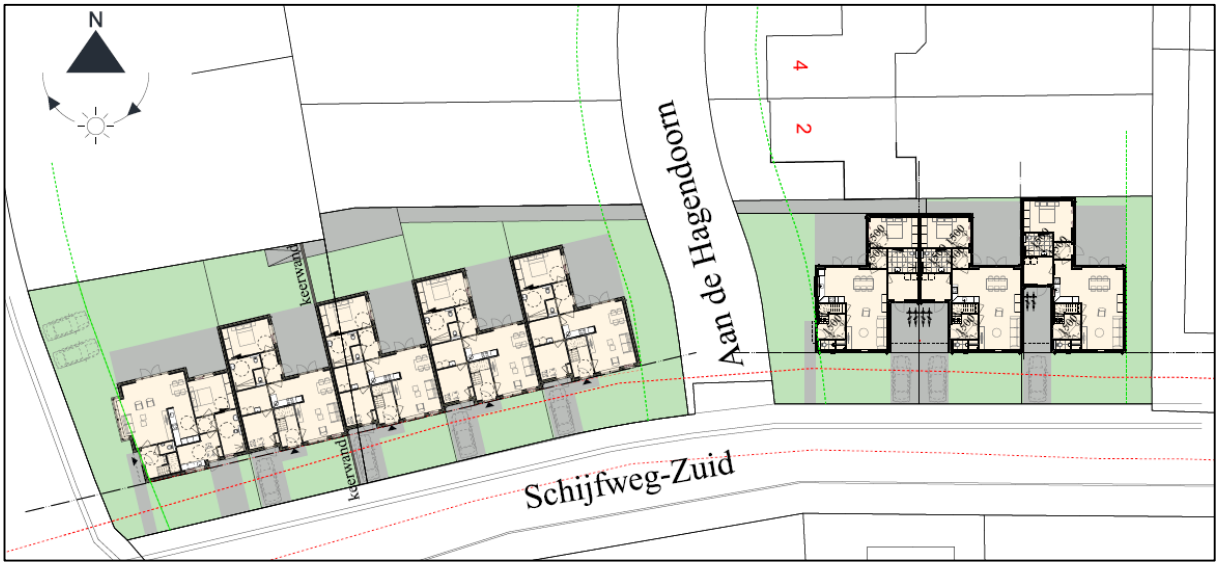
Figuur 4 Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

## 2.2 Toekomstige situatie

De beoogde verkaveling op de Schijfweg-Zuid ziet op 3 (patio)woningen aan de oostzijde van ‘Aan de Hagendoorn’ (fase I) en vijf (patio)woningen aan de zuidwestzijde van ‘Aan de Hagendoorn’ (fase II).

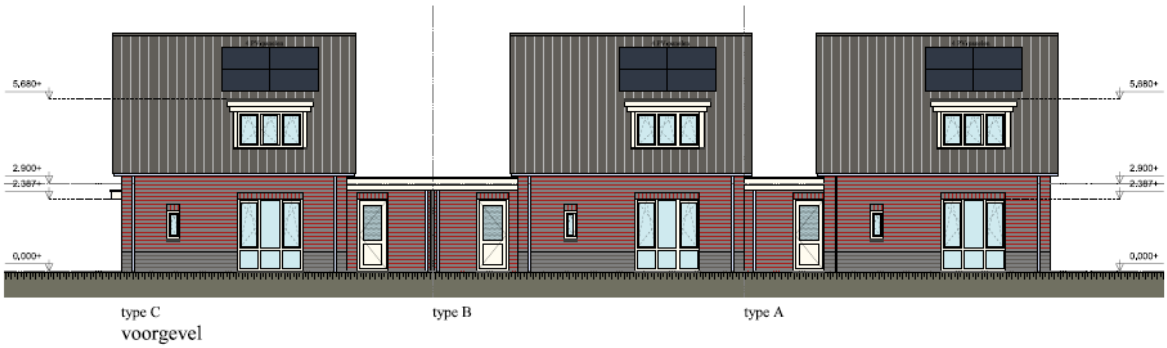
Zodra de eerste fase is verkocht, wordt de tweede fase definitief ingevuld.

In de navolgende afbeelding is de situering van de beoogde bebouwing weergegeven. De woningen aan de oostzijde van de Aan de Hagendoorn zijn inmiddels vergund.




Figuur 5 Bureau B, Schetsontwerp “Herinrichting bouwkavels BP Molengaerde te Kessel”, projectnr. 19012, tekeningnr. SO-02, d.d. 9 december 2020

De woningen in fase I worden aan de voorzijde als volgt vormgegeven.

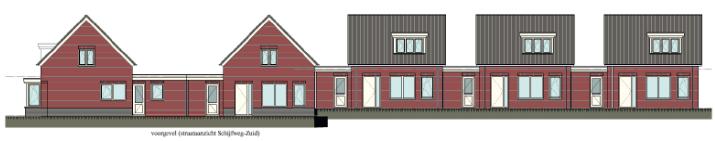



Figuur 6 Bureau B, Schetsontwerp “Herinrichting bouwkavels BP Molengaerde te Kessel”, projectnr. 19012, tekeningnr. TO-01, d.d. 3 juni 2020

Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan[1] opgesteld dat is toegevoegd aan de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar en tevens als bijlage 11 aan deze toelichting is toegevoegd..

De beeldkwaliteitseisen zijn spelregels, die naast de bestemmingsplanregels, zorgen voor samenhang en herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur binnen plan Molengaerde en de omgeving. In het beeldkwaliteitsplan is ingegaan op de relatie tussen het (aangepaste) plan en de omgeving, de stedenbouwkundige opzet, het ontwerp van de woningen en de materialisatie.

Hieronder volgen enkele impressies uit dit beeldkwaliteitsplan.









[1] K. Jeurissen in opdracht van Kuypers Kessel Projectontwikkeling B.V., Molengaerde – Levensloopbestendige mediorenwoningen Schijfweg-Zuid, d.d. 15 december 2020

## 2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Ruimtelijk en functioneel gezien past de beoogde woningbouwontwikkeling goed in de omgeving.

De verdichting van drie naar acht woningen is als beperkt te beschouwen. De Schijfweg-Zuid is overwegend een woongebied met een mix van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen. Aan de 'Aan de Hagendoorn' zijn vrijstaande woningen gebouwd.

De bouwstijl is modern / jaren '30 stijl en deze stijl sluit aan bij de reeds bestaande omliggende woningen.

In het oorspronkelijke plan waren ter plaatse 3 ruime kavels met vrijstaande woningen voorzien met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 7 en 11 meter (maximaal 2 bouwlagen). Naar dit soort kavels is echter steeds minder vraag en derhalve is gekeken naar een alternatieve invulling.

Door de grote kavels op te splitsen en daarvoor in de plaats levensloopbestendige woningen te realiseren, vindt er een afronding plaats van het plan Molengaerde.

De beoogde nieuwbouwwoningen, met uitzondering van de woning op de hoek van de Schijfweg-Zuid / Baarskampstraat, worden uitgevoerd in één bouwlaag met kap en wijken dus qua hoogte af van de oorspronkelijk beoogde vrijstaande woningen en de reeds bestaande omliggende woningen binnen het project Molengaerde, die in twee bouwlagen met kap zijn uitgevoerd.

De woning op de hoek Schijfweg-Zuid / Baarskampstraat krijgt een verbijzondering doordat deze een grote erker aan de voorzijde (Baarskampstraat) krijgt. Op deze manier wordt een relatie gelegd met de andere woning van het plan Molengaerde aan de Baarskampstraat en de woningen aan de overzijde van de Baarskampstraat die allemaal met een erker aan de voorzijde zijn gebouwd.

De woningen worden in ieder geval gebouwd conform de (beeldbepalende) regels uit het huidige bestemmingsplan. Zo wordt vastgehouden aan de reeds geldende (voor)gevelrooilijnen, wordt er gebouwd binnen de marges voor de inhoud van het hoofdgebouw, wordt de maximale goot- en bouwhoogte niet overschreden en wordt elke woning met een kap afgedekt, waarvan de dakhelling minimaal 20 en maximaal 60 bedraagt. Op deze manier is dan ook geen sprake van een trendbreuk, maar wordt juist vastgehouden aan de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan.

Het parkeren bij de woningen gebeurt op het eigen terrein en het bezoekersparkeren wordt opgevangen in de Aan de Hagendoorn.

<u>Molenbiotoop</u>
De beoogde woningen worden hoger gebouwd dan ingevolge de van toepassing zijnde gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' is toegestaan.

Op 5 december 2007 is een bouwvergunning verleend voor de woningbouwontwikkeling Molengaerde.

Destijds is op basis van artikel 19 lid 2 Wet op de ruimtelijke ordening een vrijstelling van het bestemmingsplan verleend. In de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het woningbouwplan geen belemmering oplevert voor de windvang van de molen en dat hoger kan worden gebouwd dan de molenbiotoop in eerste instantie voorschrijft.

Over een afstand van 100 meter vanaf de molen gerekend dient er volgens de molenbiotoop geen enkel obstakel te zijn. Feitelijk zijn deze obstakels wel aanwezig in de vorm van stallen tussen molen en de nieuwbouw Molengaerde. De nieuwbouwwoningen vallen ingevolge het onderzoek in de schaduw van de stallen. Daarbij moet eveneens opgemerkt worden dat er tussen de stallen en het plan Molengaerde bovendien meters hoge bomen staan.

Naar aanleiding van de onderhavige nieuwbouw is opnieuw onderzoek gedaan naar de effecten op de windvang van de molen.[2] De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 1 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Uit het onderzoek volgt dat een wijziging van het bouwplan voor kavel 3, 4 en 12 (van 3 woningen naar acht levensloopbestendige woningen) geen grote verandering in de windvang van de molen met zich brengt. Indien daarbij het invloedgebied van de bestaande stallen in ogenschouw wordt genomen, de frequentie van de windrichting en de relatie tussen de zijaanzichten van het vigerende plan met het ‘nieuwe’ bouwplan, dan is de invloed op de windvang van de molen door de bouw van de levensloopbestendige woningen te verwaarlozen. Hierbij dient tevens opgemerkt te worden dat de woningen gebouwd worden op een locatie waar voorheen bedrijfsgebouwen stonden die qua bebouwingsoppervlakte en –dichtheid vele malen groter waren.

[2] Kuypers Kessel, Onderzoek naar de windvang van de molen, levensloopbestendige woningen – Schijfweg-Zuid

# 3. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat 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.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;

7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 $CO_2$-arm is,en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuurvoor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

*Afweging*
Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

### 3.1.2 AMvB Ruimte (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en in de jaren daarna hebben nog diverse wijzigingen plaatsgevonden.

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

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

### 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 militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en Nationaal Natuurnetwerk-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Op dit bestemmingsplan zijn de belangen uit de Rarro niet van toepassing.

### 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 verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[3]

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien*." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De onderhavige locatie heeft een woonbestemming ten behoeve van drie vrijstaande woningen. Daaraan worden middels dit plan vijf woningen toegevoegd. Nu er pas vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, is de Ladder voor duurzame verstedelijking op dit initiatief dan ook niet van toepassing.

[3] 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).

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied binnen de zone 'overig bebouwd gebied'.




Figuur 7 Uitsnede kaart POL 2014 met ligging plangebied (rood omlijnd)

Overige bebouwde gebieden zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen met deels een stedelijk karakter en deels een dorps karakter. Beleidsmatig liggen de accenten voor deze zone op:

- Transformatie regionale woningvoorraad;
- Bereikbaarheid;
- Balans voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water;
- Kwaliteit leefomgeving.

De realisatie van woningen is passend binnen het overig bebouwd gebied.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven.

*Afweging*
In artikel 2.2.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Volgens artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening voorziet een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Verder geldt dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande. De toelichting bij het ruimtelijk plan dient tevens een verantwoording te bevatten van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

De gemeente Peel en Maas heeft een regionale structuurvisie vastgesteld in de vorm van de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024'. In paragraaf 3.3.1 wordt hier nader op ingegaan.

*Afweging milieubeschermingsgebieden*
Uit de kaarten behorende bij de omgevingsverordening 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 ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

### 3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie

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

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: ‘de Provinciale omgevingsvisie Limburg.’ Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale

Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige ‘Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).’

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

De vaststelling van deze omgevingsvisie is beoogd in april 2021.

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

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

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

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

*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.

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

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

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

***Afweging***
Deze ontwikkeling voorziet in levensloopbestendige woningen binnen het bestaand woongebied. Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief binnen de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Regionale woonvisie Noord Limburg 2020-2024

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

Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen. Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

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

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

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

*Analyse bestaande woningvoorraad*

Het grootste deel van de woningvoorraad voor de toekomst staat er al. Dat maakt dat nieuwbouw slecht een klein deel vormt van de totale woningvoorraad. Inzicht in de kwaliteit van deze woningvoorraad is essentieel om een match met de toekomstige woningvraag te bewerkstelligen. Aan adviesbureau Stec Groep is gevraagd om hierin inzicht te verschaffen. De analyses van Stec Groep geven inzicht in de potentiële kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad. Hierbij wordt een verbinding gemaakt met de demografische ontwikkeling van onze regio. De woningvoorraad wordt op basis van verschillende indicatoren (voor zowel de woning als de woonomgeving) beoordeeld. Dit vormt een bouwsteen voor beleid rondom de aanpak van de huidige woningvoorraad. Belangrijkste conclusies uit de analyses zijn:

- De komende 10-20 jaar groeit het aantal huishoudens netto met bijna 5.000, deze groei zit op regioniveau in de 65+ doelgroep. Hierdoor ontstaat een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen;
- Er ontstaan overschotten in de niet-levensloopbestendige grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.

Op het niveau van individuele gemeenten kunnen er afwijkingen ten opzichte van deze regionale conclusies bestaan.

*Afweging Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg*

Uit de visie volgt dat het aantal plannen dat we hebben en maken om nieuwbouw toe te voegen, in een gezonde verhouding moet staan tot de kwantitatieve behoefte. Er worden alleen plannen toegevoegd die echt kwaliteit toevoegen en passen bij de woonbehoefte van de afzonderlijke gemeenten in de regio: bouwen naar reële behoefte.

De gemeente Peel en Maas heeft beleid dienaangaande vastgesteld, waarnaar in paragraaf 3.4.2 wordt verwezen.

De voorgenomen herziening betreft een aanpassing van een beoogde woningbouwontwikkeling waarbij is gebleken dat er thans geen vraag bestaat naar grotere kavels. Uit voornoemde analyse van de Stec Groep volgt ook dat er een groeiende behoefte is aan levensloopbestendige woningen.

Mede toetsend aan dit gemeentelijke beleid en de gemeentelijke structuurvisie zijn er vanuit de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 geen belemmeringen voor dit initiatief.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas

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

Uit de structuurvisie volgt verder dat de inbreidingslocatie Molengaerde, waar het onderhavige plangebied onderdeel van uitmaakt, al jaren braak ligt en blijkbaar niet voldoet aan de behoefte.

In de Structuurvisie wordt ervoor gepleit dat Kessel een goede afronding krijgt richting Napoleonsbaan. Hierin zitten een aantal elementen met elk hun eigen dynamiek: Het woningbouwplan Molengaerde, de entree van het dorp via de Baarskampstraat en de eventuele verplaatsing van de molen. Dat zou integraal tot een masterplan kunnen leiden waardoor de entree meer een Kesselse maat krijgt, de molen meer kan stralen en het plan Molengaerde een nieuwe impuls krijgt.

*Afweging structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas*

Het onderhavige plan is beoogd om het plan Molengaerde nieuw leven in te blazen en past dan ook binnen de vigerende structuurvisie.

### 3.4.2 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. In artikel 6 van de beleidsregel zijn daarbij een aantal voorwaarden opgenomen.

*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 wijziging van een bouwplan waarbij sprake is van relatief grote bouwkavels. Doordat geen of slechts beperkt behoefte is aan dit type kavels is het plan maar gedeeltelijk ontwikkeld tot nu toe. De verwachting is dat de vraag naar dit type kavels naar de toekomst toe verder zal afnemen. Daarmee ontstaat een ongewenste situatie in het straatbeeld doordat het in het verleden beoogde plan niet wordt afgerond. Dergelijke open en niet afgeronde situaties komt de leefbaarheid van het dorp niet ten goede. Door de grote bouwkavels op te splitsen en daarvoor in de plaats levensloopbestendige woningen te realiseren vindt er een afronding plaats van het plan en wordt het woningbouwprogramma als het ware geherstructureerd.

*2. Juiste type:*
Het betreft een programma dat maatschappelijk nodig is (bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, starters, 1 en 2 persoonshuishoudens, zorgvragers, statushouders en arbeidsmigranten).
Gelet op het feit dat de grotere kavels gesplitst worden in kleinere eenheden in de vorm van levensloopbestendige woningen, is het aannemelijk dat gebouwd wordt voor ouderen.

*3. Juiste kwaliteit: dorps, duurzaam, levensloopbestendig*
Doordat bij deze ontwikkeling levensloopbestendig gebouwd wordt, wordt voldaan aan de eisen van de huidige tijd. Wel moet op eigen terrein voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid.

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

### 3.4.3 Kaderstelling Ruimte en Economie

In november 2017 is de notitie ‘Waardenoriëntatie en kaderstelling’ voor de thema’s Ruimte en Economie vastgesteld.

De gemeente Peel en Maas wil bijdragen aan het goede leven binnen de gemeente. Bij alles wat de gemeente doet is een drietal kernwaarden leidend, namelijk zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit.

Met deze kaderstelling vindt een herijking plaats van de programma's van de thema's ruimte en economie en de uitvoeringsafspraken.

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

Middels expertgesprekken zijn richtinggevende waarden gedestilleerd:
- van Individueel naar Samen;
- van omgevingskwantiteit naar Omgevingskwaliteit;
- van Lineair naar Circulair;
- van Gesloten naar Open;
- van Consumeren naar Beleven;
- van beheersen naar ruimte geven en vertrouwen;
- van overheidssturing naar omgevingssturing.

Per 'waarde' zijn omgevingsdoelen vastgesteld om de waarden inhoud te geven. De waarden en bijbehorende omgevingsdoelen bepalen de richting voor de toekomstige Omgevingsvisie en geven tevens inhoud voor de programmadoelen van de gemeentelijke begroting. Voor het thema Ruimte betreft het dan de programma's 1.1 'Vitale leefomgeving' en 1.2 'Beheer fysieke leefomgeving'.

Voor de onderhavige ontwikkelingen is binnen het thema ruimte het navolgende programmadoel relevant:

<u>Wonen duurzaam in balans</u>
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 regio-

naal 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.

*Afweging*
Het onderhavige initiatief voldoet aan de kernwoorden ‘dorps’, ‘levensloopbestendig’ en ‘duurzaam’. Ook kwantitatief is er ruimte voor woningbouw in Kessel, met name in de vorm van levensloopbestendige woningen.

Het onderhavige initiatief voldoet dan ook aan de uitgangspunten van de kaderstelling Ruimte en Economie.

### 3.4.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Het fuseren van de gemeente en het in werking treden 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.

<u>Basisprincipe: welstandsvrij</u>
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.

<u>Bescherming: alleen in uitzonderingsgebieden</u>
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. De navolgende gebieden zijn niet welstandsvrij:

- De beeldbepalende dorpsgezichten in de centra van de elf kernen zijn zo kenmerkend voor Peel en Maas dat de gemeente deze graag willen behouden.

- Daarnaast ziet de gemeente een rol bij grotere nieuwbouwontwikkelingen, omdat daar de impact op de omgeving vanzelfsprekend groot is. In deze gebieden heeft de gemeenteraad daarom een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

*Afweging Nota Ruimtelijke Kwaliteit*
Voor de onderhavige locatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en deze maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst die tussen gemeente en ontwikkelaar is gesloten. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 11 van deze toelichting.

## 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. SECTORALE ASPECTEN

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer, duurzaamheid en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/ of conclusies zijn.

## 4.1 Bodem

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.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is reeds in 2015 een vooronderzoek uitgevoerd.[4] Het vooronderzoek betreft een actualisatie van het in 2002 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek inclusief een vooronderzoek voor het gedeelte van de onderzoekslocatie waar destijds geen bodemonderzoek heeft plaatsgevonden.

In het vooronderzoek uit 2015 is het navolgende geconcludeerd:

*'Uit het vooronderzoek blijkt dat sinds het onderzoek uit 2002 omstreeks 2007 nog sloopactiviteiten en grondverzet hebben plaatsgevonden. Verder zijn een 4-tal woonhuizen binnen de onderzoekslocatie gebouwd. Uit informatie van de opdrachtgever blijkt dat tijdens de sloop de (licht) verontreinigde funderingslaag is afgevoerd naar een erkend verwerker, waardoor enkel grond welke voldoet aan de streefwaarden op locatie is achtergebleven. Deze grond is gebruikt voor het egaliseren van het terrein en gedeeltelijk voor het vullen van een keldergat. Ter plaatse van de percelen 1487 t/m 1490 zijn in 2002 geen boringen geplaatst. Omdat het één terrein betreft is er geen reden om aan te nemen dat de bodemkwaliteit op deze percelen anders is dan ter plaatse van de destijds daadwerkelijk onderzochte locatie. De bodem ter plaatse van deze percelen wordt dan ook als onverdacht beschouwd.*

*Op basis van bovenstaande informatie bestaat de verwachting dat de thans aanwezige bodem voldoet aan de streefwaarden (nu achtergrondwaarden). Er bestaat geen vermoeden dat de sloopactiviteiten en het grondverzet invloed hebben gehad op de bodemkwaliteit.*

*Conclusie is derhalve dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uit 2002 nog als voldoende actueel kunnen worden beschouwd en dat de percelen 1487 t/m 1490 als onverdacht te beschouwen zijn op het voorkomen van bodemverontreiniging.'*

[4] Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, Vooronderzoek en actualisatie voorgaand onderzoek Plan Molengaerde te Kessel, projectnummer: 445KUY/15/R1 (versie 2), d.d.10 september 2015

Vervolgens heeft in 2019 een keuring van een in-situ partij grond plaatsgevonden.[5] Aanleiding voor deze keuring betreft de afvoer c.q. toepassing van de grond op een andere locatie. Uit het onderzoek volgt dat de in-situ partij grond conform het Besluit Bodemkwaliteit (generiek beleid) voldoet aan de achtergrondwaarde. Aangezien het gehalte aan PFAS de bepalingsgrens overschrijdt is de partij niet geschikt om toegepast te mogen worden in oppervlaktewater.

Aangezien in de in-situ partij grond geen van de zware metalen de emissietoetswaarde overschrijdt kan de partij zonder aanvullend uitloogonderzoek worden hergebruikt in een grootschalige bodemtoepassing.

Beide onderzoeken zijn als bijlage 2 en 3 aan deze toelichting toegevoegd en voor verdere informatie wordt dan ook verwezen naar de volledige onderzoeksraportages.

**Conclusie**
Uit het voorgaande volgt dat er voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen zijn om medewerking te kunnen verlenen aan de onderhavige planvorming.

## 4.2 Geluid

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.

*Wegverkeerslawaai*
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. 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.

| **Aantal rijstroken** | **Breedte van de geluidszone (in meters)** | |
|---|---|---|
| | **Buitenstedelijk** | **Stedelijk** |
| 5 of meer | 600 | 350 |
| 3 of 4 | 400 | 350 |
| 1 of 2 | 250 | 200 |

Met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai bevindt de projectlocatie zich binnen het regime van de Baarskampstraat en de Beeselseweg (50km/u). Gelet op de ligging van het gebied is het conform

[5] Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, In-situ partijkeuring grond Molengaerde te Kessel, Projectnummer: 0385KUY/19/R1, d.d. 9 december 2019

de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie van de nieuwe woningen. Door Econsultancy is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd.[6] Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

In het uitgevoerde onderzoek is de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een tekening met de projectie van woningen opgesteld. Voor elke zijde van de woningen zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 2 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2020.0.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraag ten hoogste 54 dB. Alleen ten gevolge van de Baarskampstraat treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Deze wordt met maximaal 6 dB overschreden op woning 01. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Baarskampstraat is conform de Wet geluidhinder een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Ten gevolge van de Baarskampstraat wordt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting overschreden. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig. Voor woning 01 dienen hogere waarden te worden aangevraagd. Daarnaast dient voor woning 01 het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woning is derhalve een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

*Spoorwegverkeer*
Bij de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten nabij een spoorlijn dient het spoorwegverkeerslawaai betrokken te worden. De onderhavige kavel is niet gelegen in de nabijheid van een spoorweg, zodat nader onderzoek op dit onderdeel niet benodigd is.

*Industrielawaai*
In de nabije omgeving zijn bedrijven of functies gelegen die qua geluid van invloed kunnen zijn op de onderhavige woningen. Een en ander wordt nader aan de orde gesteld in hoofdstuk 5.2.5 “Bedrijven en milieuzonering”.

**Conclusie**
Uit het voorgaande volgt dat er geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen aan onderhavige ontwikkeling. Wel moeten voor één woning hogere waarden aangevraagd worden en bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de desbetreffende woning moet een onderzoek naar de geluidwering van de gevels worden uitgevoerd.

[6] Econsultancy, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Woningbouwontwikkeling Molengaerde te Kessel, Rapportnummer: 12866.001, versienummer D1, d.d. 10 juli 2020*

## 4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof ($PM_{10}$ en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide ($NO_2$) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:
- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie $NO_2$ en $PM_{10}$ (1,2µg/$m^3$).

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 en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

| | minimaal 1 ontsluitingsweg | minimaal 2 ontsluitingswegen |
|---|---|---|
| | 3%-norm | 3%-norm |
| Woningen (maximaal) | 1500 | 3000 |
| Kantoren (maximaal) | 100.000 $m^2$ bvo | 200.000 $m^2$ bvo |

Onderhavig besluit biedt de planologische mogelijkheid om acht woningen op te richten. Het aantal verkeersbewegingen dat hierdoor wordt gegenereerd is beduidend lager dan de verkeersbewegingen die worden gegenereerd door 1500 woningen. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

*Achtergrondwaarden*
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. Ingevolge de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ 25 µg/m³ en voor $PM_{10}$ 40 µg/m³. Voor $NO_2$ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de toevoeging van een woning. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland is de concentratie PM 2,5 ter plaatse 11,2 µg/m³ en de concentratie PM 10 ter plaatse 17,6 µg/m³. De concentratie NO2 is 19,4 µg/m³.

Uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland volgt dan ook dat de luchtkwaliteit ter plaatse de toevoeging van woningen niet in de weg staat. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Ook in de toekomst zal de locatie dus niet bezwaarlijk zijn in het kader van de luchtkwaliteit.

**Conclusie**
Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

## 4.4 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 besluitgebied 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.

*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**
Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van acht woningen mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

*Risicokaart*
Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts.

Op de navolgende afbeelding volgt een uitsnede van de Risicokaart Nederland met daarop de ligging van het besluitgebied weergeven.




Figuur 8 Uitsnede risicokaart met ligging plangebied (blauwe pijl)

Vanwege de ligging nabij een hogedruk aardgasleiding is er een kwantitatieve risicoanalyse verricht.[7] Het onderzoek heeft als doel te bepalen of er wordt voldaan aan de grenswaarde ten aanzien van veiligheidsaspecten, zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Hiertoe wordt onder andere het groepsrisico bepaald. Daarnaast zijn in dit rapport de risico's rondom het plangebied beschouwd en zijn de scenario's inzichtelijk gemaakt. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een korte samenvatting.

*Transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg*
Op circa 340 meter afstand ten noordwesten van het plangebied is de provinciale weg N273 gelegen. Via deze transportroute worden gevaarlijke stoffen vervoerd in categorie LF1, LF2, LT1, LT2, GF3, GT3. Er moet rekening gehouden worden met een invloedsgebied van 730 meter voor LT1, 880 meter voor LT2, 355 meter voor GF3 en 560 meter voor GT3. Het plangebied is niet binnen 200 meter van de N273 gelegen. Een kwantitatieve risicoanalyse is derhalve niet noodzakelijk. Wel wordt voor de N273 een beperkte verantwoording van het groepsrisico gegeven.

Op circa 490 meter ten zuiden van het plan is de Maascorridor gelegen. Via deze transportroute, die onderdeel uitmaakt van het Basisnet, worden gevaarlijke stoffen vervoerd in categorie LF1, LF2, LT1, GF3, GT3. Op grond van het transport van gevaarlijke stoffen moet rekening gehouden worden met

[7] Econsultancy, Onderzoek externe veiligheid woningbouwontwikkeling Molengaerde te Kessel, Rapportnummer: 12866.004, versienummer D1, d.d. 18 januari 2021

een invloedsgebied van 600 meter voor stofcategorie LT1 en 1.070 meter voor GT3. Een kwantitatieve risicoanalyse voor de Maascorridor is niet noodzakelijk. Wel wordt voor de Maascorridor een beperkte verantwoording van het groepsrisico gegeven.

*Inrichtingen*
Aan de Baarloseweg 42, 850 meter ten noordoosten van het plangebied, is de inrichting Bex BV gelegen. De contour met een plaatsgebonden risico van 10-6 is op 20 meter tot de risicobron gelegen. De inrichting is op de risicokaart vermeld vanwege de aanwezigheid van een bovengrondse propaantank (inhoud 4.850 liter). Het plangebied is op ruim voldoende afstand van de inrichting gelegen. Er is geen sprake van invloed op het plangebied.

*Risicovol transport buisleiding*
In de nabijheid van het plangebied zijn een tweetal buisleidingen aanwezig. In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de kenmerken van deze leidingen.

| **leiding** | **naam** | **beheerder** | **diameter [inch]** | **werkdruk [bar]** | **inventarisatieafstand [m]** |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Z-513-01 | Gasunie Grid Services | 8,35 | 40 | 95 |
| 4 | A-520-01 | Gasunie Transport Services | 12,67 | 66,20 | 170 |

De woningen zijn op ruim 240 meter van buisleiding A-520-01 gelegen en vallen buiten de inventarisatieafstand. Een kwantitatieve risicoanalyse is voor deze buisleiding niet noodzakelijk. De woningen zijn wel binnen de inventarisatieafstand van buisleiding Z-513-01 gelegen, een kwantitatieve risicoanalyse is derhalve noodzakelijk.

<u>Kwantitatieve risicoanalyse</u>
Voor de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de buisleiding is gebruik gemaakt van het softwarepakket Carola versie 1.0.0.52. De transportgegevens van de leiding zijn via de gemeente Peel en Maas aangeleverd door exploitant Gasunie. Het aandachtsgebied is een gebied parallel aan de leiding met een lengte van tenminste 1 km aan weerszijden van het plan.

Uit de kwantitatieve risicoanalyse volgt dat het groepsrisico als gevolg van de buisleiding ruim lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Het plaatsgebonden risico als gevolg van de buisleiding ter hoogte van het onderzoeksgebied is lager dan 10-6/jaar en voldoet daarmee aan de grenswaarde.

Maatgevend scenario is een fakkelbrand door leidingfalen. De kans op leidingfalen is uiterst klein en doet zich in feite alleen voor wanneer op of rond de leiding werkzaamheden worden uitgevoerd. De kans op slachtoffers kan verder worden beperkt door bewoners vooraf te informeren over aanstaande werkzaamheden, de mogelijke scenario's en hoe hierop te handelen. Het voorschrijven van strikter toezicht tijdens werkzaamheden verkleint de kans op calamiteiten. Geadviseerd wordt aan de zijde van de buisleiding rekening te houden met brandwerende en -vertragende materialen.

De conclusie van de risicoanalyse is vooral, dat het groepsrisico laag is en niet toeneemt. Daardoor hoeft het besluit geen bronmaatregelen te overwegen of anderszins het groepsrisico te beperken.

**Advies Deskundigenpool RUD Limburg Noord**
Op 11 september 2020 heeft de deskundigenpool van de RUD Limburg Noord een advies afgegeven.[8] Dit advies is toegevoegd aan dit bestemmingsplan onder bijlage 6. Dit advies heeft geleid tot een kleine aanpassing in de onderzoeksrapportage (bijlage 5). Vervolgens is het bestemmingsplan ter advisering voorgelegd aan de Veiligheidsregio.

**Advies Veiligheidsregio**
Bij brief van 23 september 2020 heeft de Veiligheidsregio Limburg-Noord een advies afgegeven.[9]

Het volledige advies is als bijlage 7 aan deze toelichting toegevoegd. De Veiligheidsregio spreekt zich uit over de relevante aspecten externe veiligheid, zijnde het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas en nabije ligging van de hogedruk aardgasbuisleiding.

<u>Vervoer gevaarlijke stoffen maascorridor</u>
Grootste risico is het vrijkomen van ammoniak (toxisch scenario) bij een incident met een binnenvaarttanker.

Voor wat betreft een incident vanuit de Maascorridor met toxische stoffen zijn geen bronmaatregelen mogelijk.

Wel wordt geadviseerd de woningen te voorzien van mogelijkheden om de natuurlijke- of mechanische ventilatie af te sluiten. Bij natuurlijke ventilatie kan dit bijvoorbeeld door middel van het sluitmogelijkheid van de ventilatieroosters. Indien de woningen worden voorzien van mechanische ventilatie, kan hiervoor op een goed bereikbare plek, zoals bijvoorbeeld de meterkast, een schakelaar geplaatst worden om de mechanische ventilatie uit te schakelen bij een calamiteit.
Daarnaast wordt gewezen op risicocommunicatie in de vorm dat bewoners van de woningen op de hoogte zijn van de risico's uit de omgeving en de aanwezige voorzieningen in het gebouw, zodat ze daarnaar kunnen handelen bij een incident.

<u>Fakkelbrand hogedruk aardgasleiding</u>
Een dergelijk risico is het grootst bij werkzaamheden aan de leiding. De effecten op de omgeving zijn hittestraling en rook.

Omdat de kans op een incident met de aardgasbuisleiding het hoogst is tijdens (grond)werkzaamheden zijn maatregelen ter voorkoming hiervan het effectiefst (bronmaatregelen). De Veiligheidsregio adviseert daarom samen met de leidingexploitant mitigerende maatregelen te onderzoeken, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van betonnen dekplaten, waarschuwingslinten of het aanbrengen van extra

[8] RUD Limburg Noord, Beoordeling externe veiligheid bestemmingsplan "Woningbouwontwikkeling Molengaerde, Kessel", Versie: 20130613-PPCrv1.0, d.d. 11 september 2020
[9] Veiligheidsregio Limburg-Noord, Beoordeling bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Molengaerde, Kessel", Kenmerk: 2020-001967, d.d. 23 september 2020

gronddekking. Daarnaast kan voor eventuele werkzaamheden in de nabijheid van de buisleiding verscherpt toezicht en begeleiding plaatsvinden vanuit het bevoegd gezag en kunnen de omwonenden geïnformeerd worden over de werkzaamheden en mogelijke risico's.

Effectbeperkende maatregelen zijn:

- Het toepassen van onbrandbare of brandwerende materialen (minimaal brandklasse B conform NEN-EN13501-1) aan de nieuw te bouwen woningen vertraagd de snelheid waarmee een brand zich kan ontwikkelen aan de woning bij een fakkelbrand. Hiermee wordt de overlevingskans van de aanwezige personen in de woningen vergroot.
- Zorg dat bewoners van de woning via de achterzijde van de woning onder beschut weg kunnen vluchten van de risicobron af.

En ook hier geldt een goede communicatie over de mogelijke risico's.

**Conclusie**
Uit het voorgaande volgt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling.

## 4.5 Milieuzonering

*Algemeen*
Goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit 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 milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

*Toetsing*
In de directe omgeving van het plan is sprake van matige functiemenging (zie ook hoofdstuk 3). Omdat echter de bestemming 'wonen' dominant aanwezig is, wordt het gebied getypeerd als rustige woonwijk.

De nabijgelegen functies zijn nader beschouwd in een onderzoeksrapportage die als bijlage 8 aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.[10]

Uit de rapportage volgt dat drie woningen zijn gelegen binnen de richtafstand van omliggende bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Maatschappelijk’. Het betreft hier respectievelijk een loods waar ‘Scoutingactiviteiten’ door O.J.C. De Hobbits en repetities van een muziekvereniging plaatsvinden, alsmede een brandweerkazerne. Beide functies zijn ten noordoosten van het plangebied gelegen.

In de avondperiode wordt de richtwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in rustig gebied uit stap 2 overschreden als gevolg van activiteiten binnen de naastgelegen inrichting van OJC, met de Muziekvereniging in onderhuur. Wel wordt voldaan aan de richtwaarde uit stap 3 en de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit. Ook de indirecte hinder voldoet aan de richtwaarden.

Het maximale geluidniveau overschrijdt zowel de richtwaarden als grenswaarden. De overschrijding wordt veroorzaakt door het sluiten van een autoportier aan de voorzijde van het pand. Deze activiteit is te kenmerken als ‘komen en gaan van bezoekers’ en wordt onder het Activiteitenbesluit uitgesloten van toetsing. Bovendien mag worden gesteld dat het geluid van parkerende auto’s inherent is aan een woonomgeving en daarom per definitie aanvaardbaar is te noemen.

Aan de achterzijde van de woningen wordt in de avondperiode de richtwaarde uit stap 2 overschreden als gevolg van luid schreeuwende kinderen. Stemgeluid wordt in het Activiteitenbesluit uitgezonderd van toetsing, zodat aan die grenswaarde wordt voldaan.

Ook als gevolg van de activiteiten bij de brandweerkazerne worden de richt- en grenswaarden overschreden. Per jaar wordt hooguit 30 x uitgerukt, een beperkt aantal daarvan (maar mogelijk meer dan 12) wordt zonder sirene uitgerukt. Bij toetsing aan de grenswaarden aan het Activiteitenbesluit wordt wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidniveau hieraan voldaan. De geluidsbelasting in het kader van indirecte hinder is aanvaardbaar te noemen.

***Conclusie***
Vanuit het aspect ‘milieuzonering’ bestaan er geen belemmeringen voor het beoogde initiatief.

## 4.6 Geurhinder en veehouderijen

Bij het beoordelen van het aspect geur zijn twee vragen van belang:
1. Worden omliggende agrarische bedrijven als gevolge van de bestemmingswijziging gehinderd in hun bedrijfsvoering?
2. Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat in de betreffende woning?

[10] Econsultancy, Bedrijven en milieuzonering Schijfweg-Zuid te Kessel, rapportnummer 12866.002, versienummer D1, d.d. 17 juli 2020

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom. De achtergrondwaarde uit de in 2018 indicatieve berekeningen geeft aan dat de milieukwaliteit goed is.
In de directe omgeving zijn geen veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij (paardenhouderij) is gelegen op een afstand van 575 meter en voldoet ruimschoots aan de minimale afstand van 100 meter binnen de bebouwde kom.

Door de bestemmingswijziging worden omliggende veehouderijen dan ook niet gehinderd in hun bedrijfsvoering. Daarnaast zijn reeds veel meer woningen gelegen dichterbij de diverse intensieve veehouderijen.

***Conclusie***
Het onderdeel geur vormt geen beperkende factor voor onderhavig planvoornemen.

## 4.7 Archeologie en cultuurhistorie

In de Erfgoedwet 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 Erfgoedwet zijn als volgt:

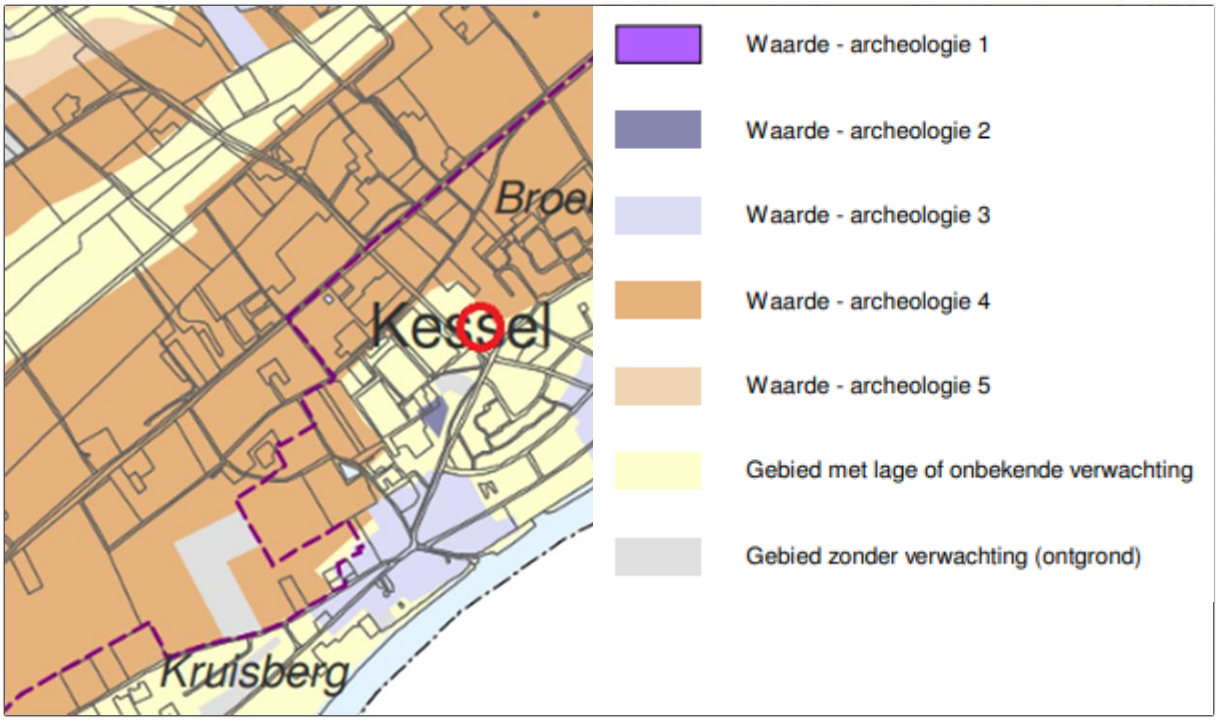
- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is geen dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ van toepassing.

Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas het gemeentelijke archeologiebeleid in de vorm van het Beleidsplan archeologie vastgesteld. De laatste bijbehorende archeologische beleidskaart dateert van juli 2012. Op de beleidskaart wordt een 7-tal waarden archeologie onderscheiden. Categorie 1 kent de hoogste verwachtingswaarde en categorie 7 de laagste verwachtingswaarde. De verwachtingswaarde geeft op basis van de verstoringsoppervlakte en de verstoringsdiepte aan of er een onderzoeksplicht geldt. De onderzoeksplicht bestaat in hoofdzaak uit veldwerkzaamheden (bureauonderzoek is grotendeels verricht bij het opstellen van de waarden- en verwachtingenkaart) om te bepalen of er archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. Op basis van de resultaten zullen eventuele maatregelen worden getroffen om mogelijke archeologische waarden veilig te stellen. Dit kan nog leiden tot archeologievriendelijke bouwwijze dan wel proefsleuvenonderzoek (al dan niet gevolgd door een opgraving). Daar waar een lage verwachting geldt, is verder geen archeologisch onderzoek nodig. In de andere verwachtingsgebieden moet, indien de grond dieper dan 40 cm wordt verstoord, mogelijk archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Ingevolge de ‘Archeologische beleidskaart’ van de gemeente Peel en Maas is sprake van een lage of onbekende verwachting. Dit betekent dat geen nader archeologisch onderzoek meer plaats hoeft te vinden.




Figuur 9 Uitsnede archeologische beleidskaart met globale ligging plangebied (rood omlijnd)

**Cultuurhistorie**

De nabij gelegen Sint Anthoniusmolen aan de Roode Eggeweg is een cultuurhistorisch rijksmonument. Het betreft hier een gesloten standerdmolen uit ongeveer 1860. De molen geniet in ieder geval bescherming voor wat betreft de eerder genoemde molenbiotoop, maar ligt ver genoeg van het plangebied, zodat de monumentale status door de nieuwbouw niet kan worden aangetast.

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn langs de historische wegen van Kessel, waaronder de Baarskampstraat, diverse panden aangewezen als MIP-object (Monumenten Inventarisatie Project). De Baarskampstraat is aangewezen als ‘weg uit periode 1806-1890’. Daarnaast is de Schijfweg aangewezen als ‘andere weg ouder dan 1806’. Op deze wegen wordt middels de voorliggende ontwikkeling geen invloed uitgeoefend. Vanuit de aanwezige cultuurhistorische waarden zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit initiatief.

**Conclusie**

Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit archeologie en cultuurhistorie voor de realisatie van het initiatief.

## 4.8 Natuurwaarden

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 vanuit de Wet natuurbescherming*
De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

*Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid*
De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de goudgroene en zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014). De goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

*Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming*
Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

*Stappenplan soortenbescherming*
Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een

goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

**Toetsing**
Om te kunnen bepalen of het plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, is onderstaand nader ingegaan op de aspecten gebiedsbescherming en soortenbescherming.

*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' en 'Leudal' bevinden zich op respectievelijk 4,6 kilometer afstand ten zuiden en 6,8 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van licht en geluid uitgesloten. Wel is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten als gevolg van de ontwikkeling. Derhalve is de stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied berekend.[11]

Uit deze berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de in bijlage 9 opgenomen onderzoeksrapportage.

Het plangebied is verder niet gelegen binnen of in de nabijheid van de goudgroene natuurzone (de NNN). De wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het NNN zullen daarom niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

*Houtopstanden*
Aangezien bij de werkzaamheden geen (onderdelen van) houtopstanden worden gekapt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

*Soortenbescherming*
In de huidige situatie is het plangebied braakliggend en er is dan ook geen sprake van noemenswaardige natuurwaarden.

**Conclusie**
Vanuit het aspect natuurwaarden zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de onderhavige bouwontwikkeling.

[11] BRO, Aeriusberekening Molengaerde Kessel, Projectnr. P03224, d.d. 7 juli 2020.

## 4.9 Leidingen en infrastructuur

Direct ten zuidoosten van het plangebied is een gasleiding gelegen. Een deel van de beschermingszone is gelegen in het plangebied. In hoofdstuk 4.4 zijn de effecten van deze leiding nader toegelicht. De beschermingszone wordt opgenomen in dit bestemmingsplan.

Verder zijn er geen andere kabels of leidingen gelegen met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw.

## 4.10 Verkeerskundige aspecten

### 4.10.1 Verkeer

Oorspronkelijk waren op deze locatie drie vrijstaande woningen voorzien. In dit bestemmingsplan is sprake van acht grondgebonden (patio)woningen. Dit betekent dus een toename van vijf woningen.

De verkeersgeneratie is berekend op basis van de CROW-rekentool (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 318). Hierbij is uitgegaan van een niet stedelijke gemeente in de schil van het centrum.

Voor de eerder beoogde drie vrijstaande woningen bedraagt de verkeersgeneratie gemiddeld 14,3 mvt/etmaal.

Voor de toekomstige acht geschakelde koopwoningen bedraagt de verkeersgeneratie 58,4 mvt/etmaal. Deze toename van 44,1 mvt/etmaal kan volledig worden opgevangen binnen de bestaande wegenstructuur en zal niet tot knelpunten leiden.

### 4.10.2 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’.

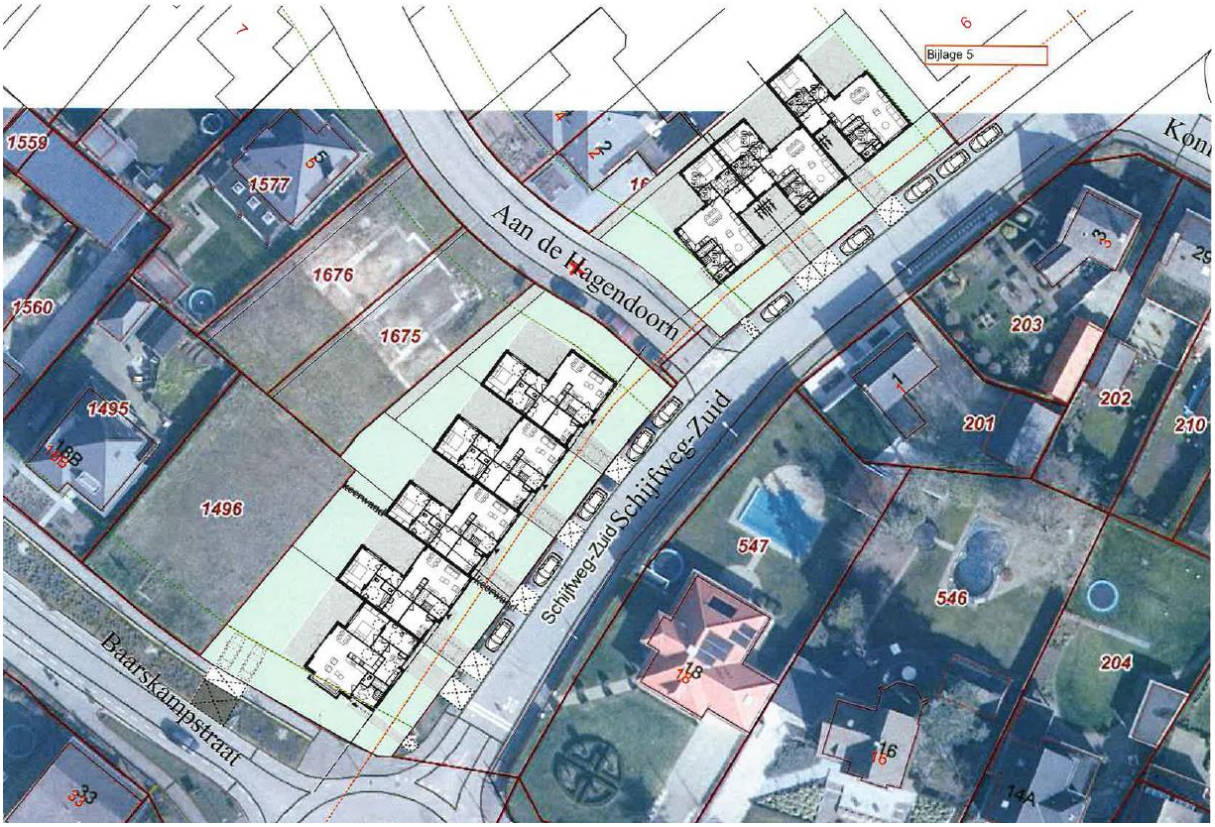
De te realiseren woningen zijn beoogd voor senioren.

Ingevolge de ‘Nota parkeernormen Peel en Maas 2018’ geldt voor een seniorenwoning, gelegen binnen de bebouwde kom, een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen. In dit geval dienen in totaal 12 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op eigen terrein, tenzij op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid hiervan afgeweken kan worden.

Binnen het onderhavige plangebied worden 9 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De onderhavige ontwikkeling maakt echter onderdeel uit van de totaalontwikkeling Molengaerde. Binnen deze totaalontwikkeling zijn parkeerplaatsen op eigen terrein en extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied ‘Aan de Hagendoorn’ gerealiseerd. Een en ander is weergegeven op een situatie die als bijlage 10 aan deze toelichting is toegevoegd.

Daarnaast blijft langsparkeren aan de Schijfweg – Zuid mogelijk, zoals ook is weergegeven op onderstaande foto uit het eerder genoemde beeldkwaliteitsplan (Bijlage 5).




Het parkeren bij de woningen gebeurt op eigen terrein. Het bezoekers parkeren wordt opgevangen in de Aan de Hagendoorn.
Vanwege de overdimensionering van het aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied hoeft het profiel van de inrichting hier niet aangepast te worden. Rekening houdend met de parkeernorm bij de (reeds gerealiseerde) woningen in de Aan de Hagendoorn en de 8 te realiseren levensloopbestendige woningen aan de Schijfweg-Zuid (de woning op de hoek van de Baarskampstraat krijgt twee parkeerplaatsen op eigen terrein) is met een totaal van 40 parkeerplaatsen op eigen terrein en in het openbaar gebied ruimschoots aan de parkeernorm voldaan.

Vanuit het aspect parkeren zijn er dan ook geen belemmeringen te verwachten.

## 4.11 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eis daarvoor is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt als eis een EPC-waarde van 0,4. Hieraan zullen ook de woningen binnen het plangebied moeten voldoen.

Naast de Energie Prestatie Coëfficiënt 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.

## 4.12 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig 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 waterrobuuste 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, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

*Grondwater*
De stromingsrichting van het grondwater is zuidoostelijk. Het grondwater bevindt zich ter plaatse van de onderzoekslocatie op een diepte van circa 19 m+NAP. De hoogteligging van de locatie bedraagt circa 25 m+NAP. Op basis hiervan kan het grondwater op de onderzoekslocatie op een diepte van circa 6 m-mv aangetroffen worden. Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterwingebied of beschermingsgebied.

*Oppervlaktewater*
Binnen het plangebied en de directe omgeving bevindt zich geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen primair oppervlaktewater gerealiseerd.

*Afvalwater en hemelwater*
Het (huishoudelijk) afvalwater dient te worden aangesloten op de riolering.

Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem.

Ten behoeve van fase 1 is reeds een nadere uitwerking opgesteld. Daarbij is rekening gehouden met een dakoppervlak van maximaal 123 $m^2$ en een aangesloten terreinverharding van 25 $m^2$.

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. Op basis van het huidige bouwplan voor fase 1 (noordoostzijde van Aan de Hagendoorn) bedraagt de toekomstige hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied circa 148 $m^2$ . Gezien deze verwachte toename aan verhardingen dient binnen het plangebied voorzien te worden in een bergings- of infiltratiecapaciteit van (148 x 0,1) 14,8 $m^3$ . Het voornemen bestaat om hierin te voorzien door middel van twee geperforeerde infiltratieputten met een diameter van 2.800 mm en een hoogte van 1.600 mm (inhoud 7.500 liter). De inhoud van beide infiltratievoorzieningen bedraagt dan in totaal 15.000 Iiter (15,00 $m^3$). De infiltratievoorziening wordt uitgevoerd met een noodoverstort die bovengronds wordt aangelegd en voorzien is van een terugslagklep.

De infiltratievoorziening aan de zuidwestzijde van Aan de Hagendoorn wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning.

*Overleg waterbeheerder*
Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner dan 2.000 $m^2$ bedraagt, niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. De totale omvang van het plangebied bedraagt 2.235 $m^2$. De toename van de hoeveelheid verhard oppervlak zal minder bedragen dan 2.000 $m^2$. Voor het overige zijn er evenmin Waterschapsbelangen in het geding, waardoor het bestemmingsplan niet aan het Waterschap behoeft te worden voorgelegd.

**Conclusie**
Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.13 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen.

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van acht woningen in de kern Kessel. Thans zijn ter plaatse drie woningen toegestaan en daaraan worden middels dit plan vijf woningen toegevoegd.

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 $m^2$ of meer.

Blijkens jurisprudentie[12] dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is sprake van een netto toename met vijf wooneenheden binnen een bestaande dorpskern. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 5). Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als (de uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I van categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

[12] O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

# 5. UITVOERBAARHEID

## 5.1 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 acht woningen 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.

## 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 5.2.1 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening dient een (concept) ontwerp bestemmingsplan te worden voorgelegd aan de daartoe in aanmerking komende instanties, zoals de provincie Limburg.

### 5.2.2 Zienswijzenprocedure

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

### 5.2.3 Procedure bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan.
De wettelijke procedure voor het bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- 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.

# 6. JURIDISCHE TOELICHTING

## 6.1 Inleiding

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

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

## 6.2 Toelichting op de verbeelding

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

## 6.3 Toelichting op de regels

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 verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

| | |
|---|---|
| Hoofdstuk 1: | Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten; |
| Hoofdstuk 2: | Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemming gegeven; |
| Hoofdstuk 3: | Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels; |

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

### 6.2.1 Inleidende regels

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

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

### 6.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:
- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

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

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

*Wonen - 2*
De voor ‘Wonen - 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Binnen deze bestemming zijn maximaal acht woningen toegestaan. Ter plaatse van deze bestemming zijn specifieke bouwregels en aanduidingen opgenomen. Binnen de bestemming ‘Wonen -2’ zijn naast wonen, ondergeschikt en onder voorwaarden ook aan huis gebonden beroepen en kleinschalige aan huis gebonden bedrijven, evenementen, tuinen en erven, groenvoorzieningen, paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen,

alsmede boven- en /of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

*Leiding – Gas*
Voor de beschermingszone rond de gasleiding aan de Schijfweg-Zuid, die direct ten zuidoosten van het plangebied is gelegen, is de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het beheer van de gasleiding.

### 6.2.3 Algemene regels

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

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

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

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

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

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

In de Overige regels zijn een verwijzing naar de geldende wet- en regelgeving en een parkeerregeling opgenomen.

### 6.2.4 Overgangs- en slotregels

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

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

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl