Wijzigingen bestemmingsplan Veersepad 13, Kessel

Toelichting

Algemeen

- Wijzigingen in regels ook even samenvatten bij de bestemmingsomschrijving.
- In de toelichting wordt nog gesproken over een inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2022. Dit is inmiddels achterhaald en graag aanpassen.
- Aanpassingen aan de onderzoeken ook verwerken in de toelichting.

Onder 2.2

Graag het volgende toevoegen:

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

- Centrale zorgalarminstallatie waarbij opvolging door de bewoners zelf
- Binnenkomst in het gebouw via de gezamenlijke entree / ruimte
- Wekelijks gezamenlijk koken in een grote keuken voor gezamenlijk gebruik, koffie-uurtje
- Gezamenlijk living met TV hoek/ fitnesshoek, moestuin, jeu de boulebaan
- Gebruik deeltijdauto's
- Keuze van de eigen bewoners met het goede DNA

Onder 2.3

Opnemen navolgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:
Zie reactie stedenbouwkundige.

- Rooilijn gebouw Maas, min 15m uit de perceelgrens.

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

- Gebouw minimaal 3m afstand tot buurpercelen.

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

- Max 85% bebouwd oppervlak.

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

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

Het Maasgezicht van Kessel kent drie prominente accenten, zijnde Villa Oeverberg, Onze-Lieve-Vrouwe-Geboortekerk en Kasteel Keverberg.

Een bescheiden hoogteaccent op onze locatie legt een verbinding tussen de drie accenten. Er ontstaat een logische samenhang en een harmonische geleding van het Maasgezicht.

Uit het beeldkwaliteitsplan, specifiek de massastudies, blijkt dat de naastgelegen percelen minimaal hinder zouden kunnen ondervinden van schaduwwerking. Daarbij zijn de percelen omzoomd met hoge en grote bomen, welke voor een grotere schaduwval zorgen dat onderhavige nieuwe ontwikkeling. Voor het overige wordt verwezen naar de onlangs uitgevoerde zonnestudie.

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

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

- Levensloopbestendig

Het gebouw heeft een lift, is inpandig aanpasbaar en is daarmee bruikbaar voor meerdere generaties. Het is derhalve als levensloopbestendig te beschouwen.

Onder 3.2 Provinciaal beleid

Omdat inmiddels de Provinciale Omgevingsvisie Limburg op 25 oktober 2021 in werking is getreden en daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 is komen te vervallen, moet de beschrijving van het provinciale beleid in de toelichting daarop worden aangepast. Daarnaast is inmiddels op 17 december 2021 de Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze omgevingsverordening zal pas bij inwerkingtreding van de Omgevingswet (beoogd op 1 juli 2022) in werking treden. Ook dit moet in de toelichting worden aangepast. De provincie heeft formeel gereageerd op het plan en is van mening dat er geen provinciale belangen in het geding zijn.

Onder 3.3.1 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

Graag het volgende toevoegen:

Op grond van de 'Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024', die door de Peel en Maas is vastgesteld in de raadsvergadering van 22 september 2020, dienen nieuwe woningbouwinitiatieven regionaal te worden afgestemd. Deze afstemming heeft plaatsgevonden op 26 oktober 2020 en de Regionale Werkgroep Wonen heeft vervolgens instemming verleend aan onderhavig bouwplan.

Onder 3.4 Gemeentelijk beleid

Graag het volgende toevoegen:

Het beoogde zorgwonengebouw is gelegen in een van de kernen van de gemeente en speelt in op de vraag naar levensloopbestendige woningen. Het beoogde zorgwonengebouw is met zijn gemeenschappelijke voorzieningen daarnaast gericht op het ontmoeten en zorgen voor elkaar alsook het kunnen ontvangen van zorg in de eigen directe woonomgeving. Er is daarnaast sprake van hergebruik en inbreiding. Het beoogde zorgwonengebouw voldoet daarmee aan voornoemde thematische uitgangspunten uit de kaderstelling.

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

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

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

Kaderstelling

Graag het volgende toevoegen:

Het gaat dan niet zozeer om de 24-uurs zorgvraag, maar om een gebouw met zelfstandige woningen dat kwalitatieve randvoorwaarden heeft om het samen leven en zorgen voor elkaar mogelijk te maken. Een en ander zodat ouderen en zorgbehoevenden van de huishoudens in het zorgwonengebouw zo lang als mogelijk in het eigen dorp kunnen blijven wonen en onderdeel uit blijven maken van de eigen leefomgeving. Dit initiatief is hèt voorbeeld van regie voeren op het zorgen voor elkaar.

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

Onder 4.1.6 Mer-beoordeling

Er moet een aanmeldnotitie m.e.r. komen zoals reeds besproken. Graag de aanmeldnotitie opnemen in deze paragraaf.

Onder 4.4 Ecologie

Voorwaardelijke verplichting soorten toelichten (zie wijziging regels).

Onder 4.5 Parkeren

Een van de reclamanten is van mening dat aan de eisen van nieuwbouw zou moeten worden voldaan. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,7 – 2,2 parkeerplaatsen per woning. Nu is rekening gehouden met seniorenwoningen. Aangezien er voldoende ruimte is kiezen voor zekerheid en uitgaan van bovengenoemde norm. Graag het volgende in de toelichting opnemen:

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

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

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

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

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

Met het realiseren van 25 parkeerplaatsen die voldoen aan de van toepassing zijnde maatvoeringseisen wordt voldaan aan de geldende parkeernorm.

Graag een situering opnemen van de binnen en buitenparkeerplaatsen en het aangepaste BKP opnemen in bijlage 1 van de regels.

Bezonning

Bezonningsstudie toevoegen.

Onder 6 Handhaving

In hoofdstuk 6 van de toelichting is het aspect 'Handhaving' nader toegelicht. Graag het volgende opnemen:

Bewust is er in onze bestemmingsplannen voor gekozen om bestemmingsregels eenvoudig te houden en niet teveel met detailbepalingen te werken. Het huidige bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' is ook op deze wijze opgebouwd. Daar waar nodig zijn specifieke regelingen toegevoegd. Zo is in het onderhavige bestemmingsplan gekozen voor een specifieke regeling om tijdelijk en andere ongewenste vormen van wonen en gebruik uit te sluiten en daarnaast zijn diverse voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in het kader van de ruimtelijke kwaliteit, het verplicht realiseren van gemeenschappelijke (zorg)voorzieningen, ten behoeve van natuurwaarden en voor de afvoer van afval- en hemelwater.

Onder 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Graag een kopje omgevingsdialoog toevoegen met de volgende tekst:

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

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

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

Regels

Aanpassingen begrippen / regels n.a.v. verdere verduidelijking plannen

Graag de volgende aanpassingen doorvoeren;

Begrippen

Begrippen zijn in alfabetische volgorde opgenomen. Er worden begrippen toegevoegd, gewijzigd en verwijderd.

Dit betekent dat er een omnummering plaatsvindt van de meeste begrippen.

Verwijderd worden de navolgende begrippen:

1.82 Sociaal contract

1.92 woonruimte

Toegevoegd worden de navolgende begrippen:

Gemeenschappelijke ruimte

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

Levensloopbestendig

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

Behandelkamer / zorgkamer

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

De aangepaste begrippen komen als volgt te luiden:

Artikel 1.46 gemeenschappelijk wonen (oude nummering)

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

Artikel 1.58 huishouden (oude nummering)

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

Artikel 1.89 Wonen (oude nummering)

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

Artikel 1.90 Woning (oude nummering)

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

Artikel 1.91 Woongemeenschap (oude nummering)

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

Artikel 1.94 Zorgwonengebouw (oude nummering)

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

Bestemmingsregels

De navolgende artikelen komen als volgt te luiden:

Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daaraan ondergeschikt:

b. tuinen en erven;

c. groenvoorzieningen;

d. paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;

e. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 3.3.1 Strijdig gebruik

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

a. zelfstandige woningen die geen onderdeel vormen van het zorgwonengebouw;

b. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;

c. (kamer)verhuur en -onderverhuur;

d. woningsplitsing;

e. evenementen;

f. verblijfsrecreatie;

g. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;

h. seksinrichtingen.

Artikel 3.3.2 Voorwaardelijke verplichting gemeenschappelijke voorzieningen

Het wonen in de zelfstandige woningen is alleen toegestaan indien op de begane grond van het zorgwonengebouw een voor elk huishouden toegankelijke gemeenschappelijke ruimte(n) is / zijn gerealiseerd en in stand wordt gehouden,

waarbij de gemeenschappelijke ruimte(n) tenminste 25% van de totale oppervlakte van de begane grondvloer beslaat en tenminste een gemeenschappelijke keuken, zitkamer, sanitaire ruimte, terras alsmede tenminste één behandelkamer/zorgkamer, omvat.

Artikel 3.3.6 Voorwaardelijke verplichting ecologie

Het slopen van de bestaande bebouwing en het bebouwen en gebruiken van de gronden overeenkomstig het bepaalde in 3.1 is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden naar het daadwerkelijk voorkomen van de huismus, de gierzwaluw en vleermuizen;
b. eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van de onder a bedoelde soorten, zijn genomen en/of;
c. de eventueel noodzakelijk gebleken ontheffingen voor de onder a genoemde soorten op grond van de Wet natuurbescherming door het bevoegd gezag zijn verleend.

Artikel 7.2 Strijdig gebruik

Sub f van dit artikel (zelfstandige woningen waarbij er geen verbondenheid met een woongemeenschap is.) komt te vervallen.

Aanpassingen n.a.v. maatvoering / aangepast BKP (bijgevoegd)

Artikel 3.2.2 onder b en c worden vervangen door een nieuw artikel 3.2.2. onder b, luidend:

'de maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximale goothoogte' en 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.'

Omdat bijgebouwen aan de voorzijde in het thans vigerende bestemmingsplan niet zijn toegestaan, wordt de maximale bouwhoogte van bijgebouwen omlaag gebracht naar 4 meter. De maximale goothoogte van 3,3 meter blijft in stand.

Artikel 3.2.3 onder d wordt vervangen door een nieuw artikel 3.2.3. onder d, luidend:

'de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter';

In het huidige bestemmingsplan kan een overkapping aan de voorzijde gerealiseerd worden. Hier is bovendien geen maximale oppervlaktemaat aan gekoppeld.

Omdat we willen voorkomen dat de voortuin volgebouwd wordt, wordt een overkapping expliciet uitgesloten.

Aan artikel 3.2.4 wordt een nieuw sub b toegevoegd en het huidige sub b wordt gewijzigd in sub c. Het nieuw sub b luidt als volgt:

'in afwijking van het bepaalde onder a is een overkapping voor de voorgevelrooilijn niet toegestaan';

Aanpassing dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' graag als volgt aanpassen (op verzoek van Rijkswaterstaat):

Artikel 4 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

4.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' aangegeven gronden zijn mede bestemd voor:
a. riviergebonden activiteiten;

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

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

4.2 Bouwregels

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

met dien verstande dat slechts een omgevingsvergunning wordt verleend:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diepploegen, indrijven of ophogen;
b. het aanleggen van watergangen, het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;

c. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverharding, het aanleggen van kabels en/of leidingen en daarmee verband houdende constructies;
d. het aanbrengen, vellen en/of rooien van bomen en/of diepwortelende beplantingen.

4.6.2 Uitzonderingen
Het bepaalde in 4.6.1 is niet van toepassing op:
a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

4.6.3 Toelaatbaarheid
De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.6.1 zijn toelaatbaar, mits:
a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van het stroomvoerend rivierbed;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het Waterschap en bij Rijkswaterstaat.

Toevoegen wijzigingsbevoegdheid artikel 3

Aan artikel 3 ‘Wonen – Woongemeenschap’ wordt de navolgende wijzigingsbevoegdheid toegevoegd:

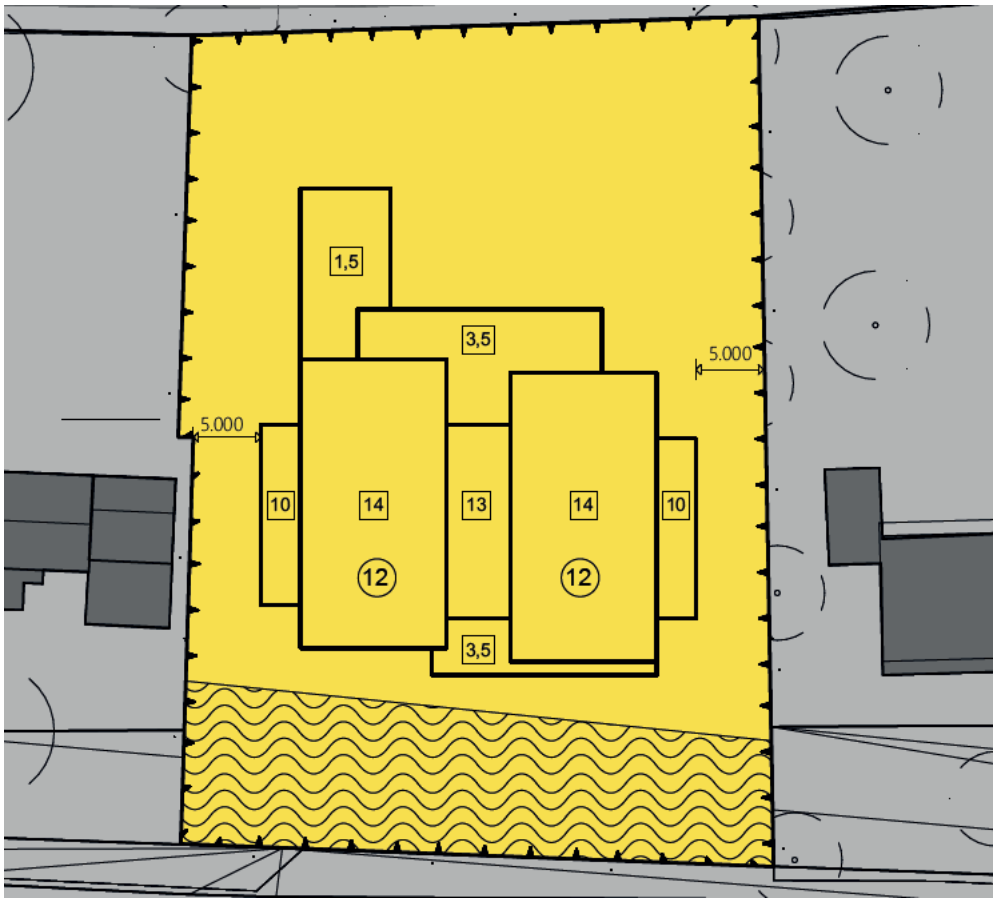
Artikel 3.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

a. binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, ter plaatse van de bestemming 'Wonen - Woongemeenschap':
    1. geen nieuwe woning(en) is (zijn) opgericht, dan wel in oprichting is (zijn);
    2. geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere woningen is ingediend;
b. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is ingetrokken omdat gedurende minimaal 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn na het onherroepelijk worden van de vergunning, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, met dien verstande dat het wijzigen van de bestemming 'Wonen - Woongemeenschap' achterwege blijft gedurende 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Verbeelding

Bouw- en goothoogte uit het beeldkwaliteitsplan verwerken op de verbeelding (en in de regels). Binnen het bouwvlak worden maatvoeringsvlakken opgenomen, waaruit volgt wat de maximale bouw- en goothoogte is binnen het betreffende vlak. De verbeelding gaat er dan als volgt uitzien.



Onderzoeken / bijlagen

Alle onderzoeken

- In alle onderzoeken ‘appartementencomplex’, ‘woonzorgcomplex’, e.d. vervangen door zorgwonengebouw.
- Eventuele aanpassingen in conclusies ook mee over nemen in de toelichting.

Beeldkwaliteitsplan

Graag de laatste versie opnemen als bijlage 1 van de regels en van de toelichting.

Akoestisch onderzoek

In het akoestisch onderzoek van Econsultancy, rapportnummer 15981.002, d.d. 8 juli 2021 is uitgegaan van de realisering van 10 parkeerplaatsen in de voortuin. In de voortuin worden twee extra parkeerplaatsen aangelegd om te kunnen voldoen aan de parkeernormen. Het onderzoek van Econsultancy moet hierop worden aangepast.

Daarnaast is geconstateerd dat in het onderzoek van Econsultancy is uitgegaan van een verkeersgeneratie voor een aanleunwoning / serviceflat. Feitelijk is hier ook sprake van, maar in de verkeersmemo van Grenspaal 12, rapportnummer 20.1102.01, d.d. 2 december 2020, is uitgegaan van een worstcasescenario en is uitgegaan van een verkeersgeneratie voor een koopappartement duur. Het onderzoek van Econsultancy moet daarop worden aangepast.

Verkeersmemo

Naar aanleiding van de uitgebrachte zienswijzen is nog even specifiek gekeken naar tellingen van de gemeente tussen 23 augustus 2021 en 13 september 2021. Daaruit volgt dat de etmaalintensiteiten op dagbasis 703 voertuigen bedraagt. De verkeersmemo moet hierop worden aangevuld

Toevoegen bezonningsstudie

Graag aan de bijlagen de onlangs uitgevoerde bezonningsstudie toevoegen.

Ladderonderbouwing

In een van de zienswijzen is genoemd dat behoefte is aan starterswoningen i.p.v. woningen voor ouderen. Graag dit in de ladderonderbouwing nader beschrijven.

Quickscan flora en fauna

Op pagina 4 ontbreekt de toekomstige situering van het plangebied. Dit graag aanvullen met de laatste situering uit het aangepaste beeldkwaliteitsplan (januari 2022).

AERIUS-berekening stikstofdepositie

Het rekeninstrument AERIUS Calculator, dat gebruikt wordt om de stikstofneerslag te berekenen voor toestemmingverlening, wordt op 20 januari 2022 geactualiseerd. Omdat de vaststelling van het bestemmingsplan pas na deze datum plaats zal vinden, zal na 20 januari 2022 nog een nieuwe AERIUS-berekening uitgevoerd worden. Graag uitvoeren en verwerken in toelichting en bijlagen na deze datum.