

Planstatus: vastgesteld



Bestemmingsplan

Kernen Kessel en Kessel-Eik

Kernen Kessel en Kessel-Eik

Gemeente Peel en Maas

COLOFON

Status:	vastgesteld
Datum:	februari 2013
Zaaknummer:	1894/2012/89697
IMRO-Code:	NL.IMRO.1894.BPL0047-ON01
Auteur(s):	I. van Enckevort en L. Delahaije
Ontwerp:	13 september 2012
Vastgesteld:	5 februari 2013
Onherroepelijk:	

Toelichting - Bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik'

Gemeente Peel en Maas

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x04631
Datum:	21 maart 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw I. van Enckevort en mevrouw L. Delahaije
Projectteam BRO:	Dhr. P. Maessen, dhr. B. Zonnenberg en mevr. G. Peeters
Concept:	maart 2012
Ontwerp:	Mei 2012 (concept ontwerp) Augustus 2012 (definitief ontwerp)
Vastgesteld:	5 februari 2013
Trefwoorden:	Peel en Maas, kernen, kernen Kessel en Kessel-Eik, conserverend bestemmingsplan
Bron foto kaft:	Gemeente Peel en Maas
Beknopte inhoud:	Conserverend bestemmingsplan voor de kernen Kessel en Kessel-Eik in de gemeente Peel en Maas

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan	5
1.2 Doel	6
1.3 Plangebied en begrenzingen	6
1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen in plangebied	11
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	13
2.1 Ontstaansgeschiedenis	13
2.2 Functionele aspecten	16
2.2.1 Wonen	16
2.2.2 Voorzieningen	18
2.2.3 Bedrijvigheid	23
3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	25
3.1 Rijksbeleid	25
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	25
3.1.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	26
3.1.3 Nationaal Waterplan	27
3.1.4 Duurzaam waterbeheer 21 ^e eeuw	28
3.1.5 Waterwet 2009	28
3.2 Provinciaal beleid	32
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2011)	32
3.2.2 POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' en beleidsregel Limburg Kwaliteitsmenu	35
3.2.3 Provinciale woonvisie 2011-2015	38
3.3 Regionaal beleid	39
3.3.1 Woonvisie Regio Venlo 2011-2015	39
3.4 Gemeentelijk beleid Peel en Maas	40
3.4.1 Uitgangspuntennotitie bestemmingsplannen kernen	41
3.4.2 Toekomst in beeld; perspectieven voor Peel en Maas	41
3.4.3 Woonvisie Plus 2011-2015	43
3.4.4 Archeologiebeleid Peel en Maas	43
3.4.5 Toekomstvisie recreatie en Toerisme Peel en Maas en Leudal	44
3.4.6 Retailstructuurvisie 2020	45
3.4.7 Beleidsregel planologische kruimelgevallen, maart 2011	46
3.4.8 Monumentenbeleid	49
3.4.9 Nota Ruimtelijke Kwaliteit	49
3.4.10 Evenementenvisie	50

3.4.11	Beleidskader huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas	51
3.4.12	Prostitutie en seksinrichtingen	52
3.5	Beleidskader voormalige gemeente Kessel	52
3.5.1	Strategische visie Kessel 2015	52
4.	PLANBESCHRIJVING	55
4.1	Doelstellingen en uitgangspunten	55
4.2	Bestaande situatie	55
5.	RANDVOORWAARDEN/ RESULTATEN ONDERZOEKEN	61
5.1	Inleiding	61
5.2	Milieu	61
5.2.1	Geluid	61
5.2.2	Luchtkwaliteit	62
5.2.3	Bodem- en grondwaterkwaliteit	62
5.2.4	Milieu-invloed bedrijvigheid	63
5.2.5	Externe veiligheid	64
5.3	Kabels en leidingen	67
5.4	Geurhinder en veehouderijen	68
5.5	Ecologie	68
5.6	Waterhuishouding	70
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	72
5.8	Verkeer en parkeren	86
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	89
6.1	Planstukken	89
6.2	Toelichting op de verbeelding	89
6.3	Toelichting op de regels	89
6.3.1	Inleidende regels	90
6.3.2	Bestemmingsregels	90
6.3.3	Algemene regels	102
6.3.4	Overgangs- en slotregels	103
7.	UITVOERBAARHEID	105
7.1	Economische uitvoerbaarheid	105
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	107
8.1	Uitkomsten vooroverleg	107

8.2 Resultaten inspraak	107
-------------------------	-----

9. PROCEDURE	109
---------------------	------------

9.1 Resultaten terinzagelegging	109
---------------------------------	-----

Bijlagen

1. Molenbiotop
2. Nota vooroverleg & inspraak voorontwerp bestemmingsplan Kernen Kessel en Kessel-Eik
3. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Kessel en Kessel-Eik

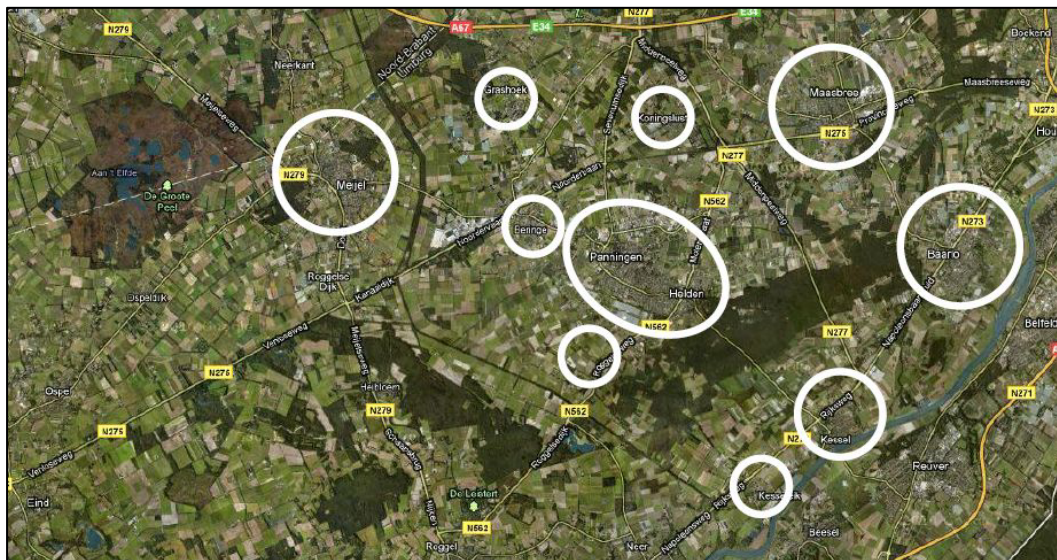
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan

In de 11 kernen van de gemeente Peel en Maas zijn nu circa 54 bestemmingsplannen van kracht die veelal (ruimschoots) ouder zijn dan 10 jaar. Deze plannen zijn divers van opzet en niet digitaal raadpleegbaar. In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) zijn gemeenten verplicht om voor 1 juli 2013 alle vigerende bestemmingsplannen te actualiseren, anders mogen er geen leges worden geheven. De invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) biedt daarbij mogelijkheden voor flexibele regels. Tevens is het streven om de bestemmingsplannen zo flexibel mogelijk te maken met maximale vrijheid voor de inwoners en bedrijven.

Voor de kernen van Peel en Maas worden zes nieuwe bestemmingsplannen opgesteld te weten:

- Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust
- Meijel;
- Maasbree;
- Baarlo;
- Kessel en Kessel-Eik en de
- dubbelkern Helden-Panningen.



Afbeelding 1. Grondgebied van gemeente Peel en Maas, met daarin de 11 kernen (bron: Uitgangspuntennotitie bestemmingsplannen kernen)

1.2 Doel

De belangrijkste uitgangspunten welke gelden voor de nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen zijn:

- uniformiteit: voor alle kernen zoveel mogelijk dezelfde regels;
- digitaal raadpleegbaar: conform wettelijke eisen en gebruiksvriendelijk;
- flexibel: zo veel mogelijk vrijheid voor de inwoners/ bedrijven, met zo min mogelijk procedures (vermijden van afwijkingen e.d.).

Het nieuwe bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' heeft in hoofdzaak een conserverend karakter, gericht op beheer van de bestaande situatie. Dit houdt in dat enkel de bestaande situatie wordt vastgelegd en dat geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan.

Inventarisatie

Ten behoeve van de actualisering van het bestemmingsplan voor de kernen Kessel en Kessel-Eik heeft in april 2011 een inventarisatieronde plaatsgevonden. Deze inventarisatie komt in de plaats van de in het voorjaar van 2008 voor de voormalige gemeente Kessel uitgevoerde inventarisatie in de kernen Kessel en Kessel-Eik.

De inventarisatie heeft als uitgangspunt gediend voor onderhavig bestemmingsplan.

1.3 Plangebied en begrenzingen

De kernen Kessel en Kessel-Eik zijn gelegen in het zuidoosten van de gemeente Peel en Maas nabij de Maas. Beide kernen behoren tot het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

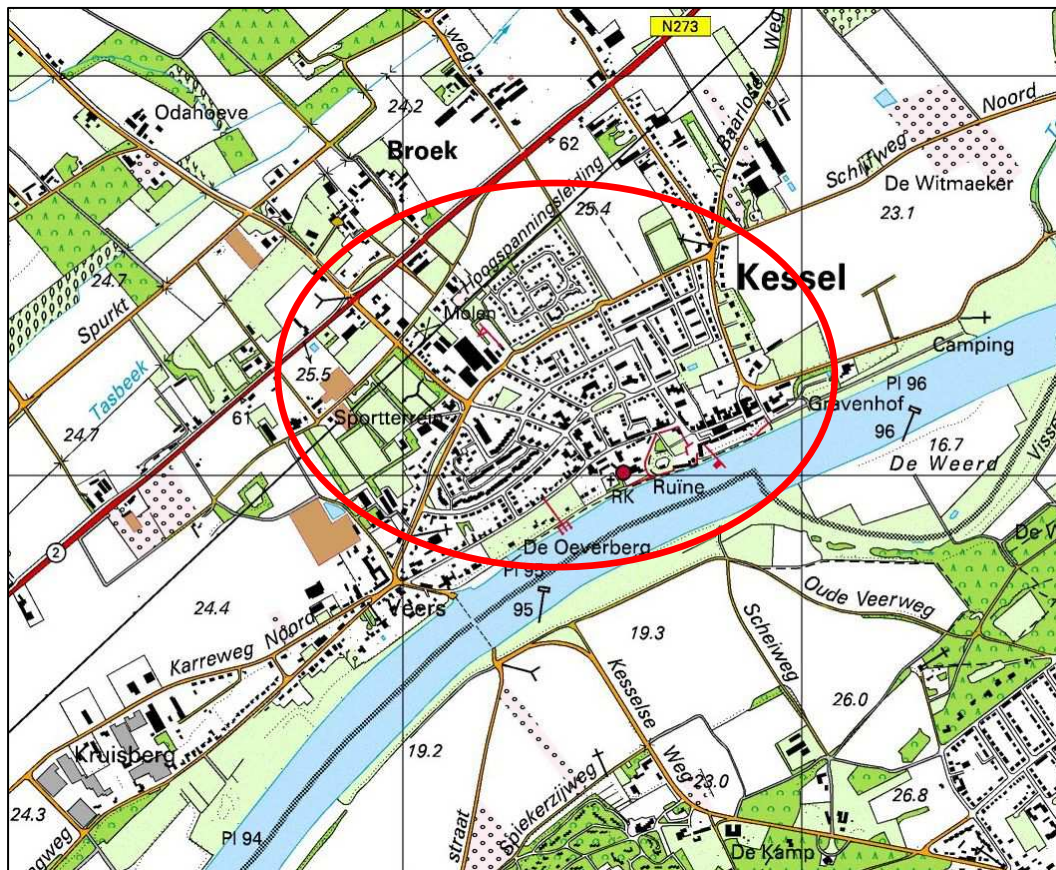
Kessel

Het plangebied van de kern Kessel omvat globaal de bebouwde kom van Kessel welke niet geregeld is in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied' en de gebieden voor zover gelegen zijn binnen de rode contour om Kessel, met uitzondering van kasteel Keerbergen e.o.. Bedrijventerrein Kruisberg behoort ook niet tot het plangebied,

Meer gespecificeerd is de planbegrenzing als volgt (zie ook afbeelding 3):

In noordelijke richting wordt het plangebied, vanaf de Baarskampstraat, begrensd door de bebouwing ten noorden van de Schijfweg-Zuid en het nieuwe woongebied Schijfwegveld. In oostelijke richting wordt het plangebied vervolgens gevormd door de percelen direct ten oosten van de Molenstraat en de bebouwing aan de Schijfweg-Noord. Verder in zuidelijke richting wordt het plangebied begrensd door de bebouwing aan de Baarloseweg. De zuidelijke rand wordt vervolgens gevormd door de Maas tot aan het bedrijventerrein Kruisberg ten westen van de kern Kessel, uitgezonderd kasteel Keerbergen e.o.. Vanuit

westelijke richting terug naar het noorden wordt het plangebied begrensd door de bebouwing aan de Karreweg-Noord en Veers. Ter hoogte van de viersprong richting het veer, vormt de Scheutenbergweg en vervolgens de Rode Eggeweg de noordelijke afrondding richting de Baarskampstraat.



Afbeelding 2. Topografische kaart met globale locatieaanduiding van de kern Kessel



Afbeelding 3. Begrenzing plangebied kern Kessel (zwarte bolletjeslijn, met in rood uitgezonderd het kasteel e.o.)

Kessel-Eik

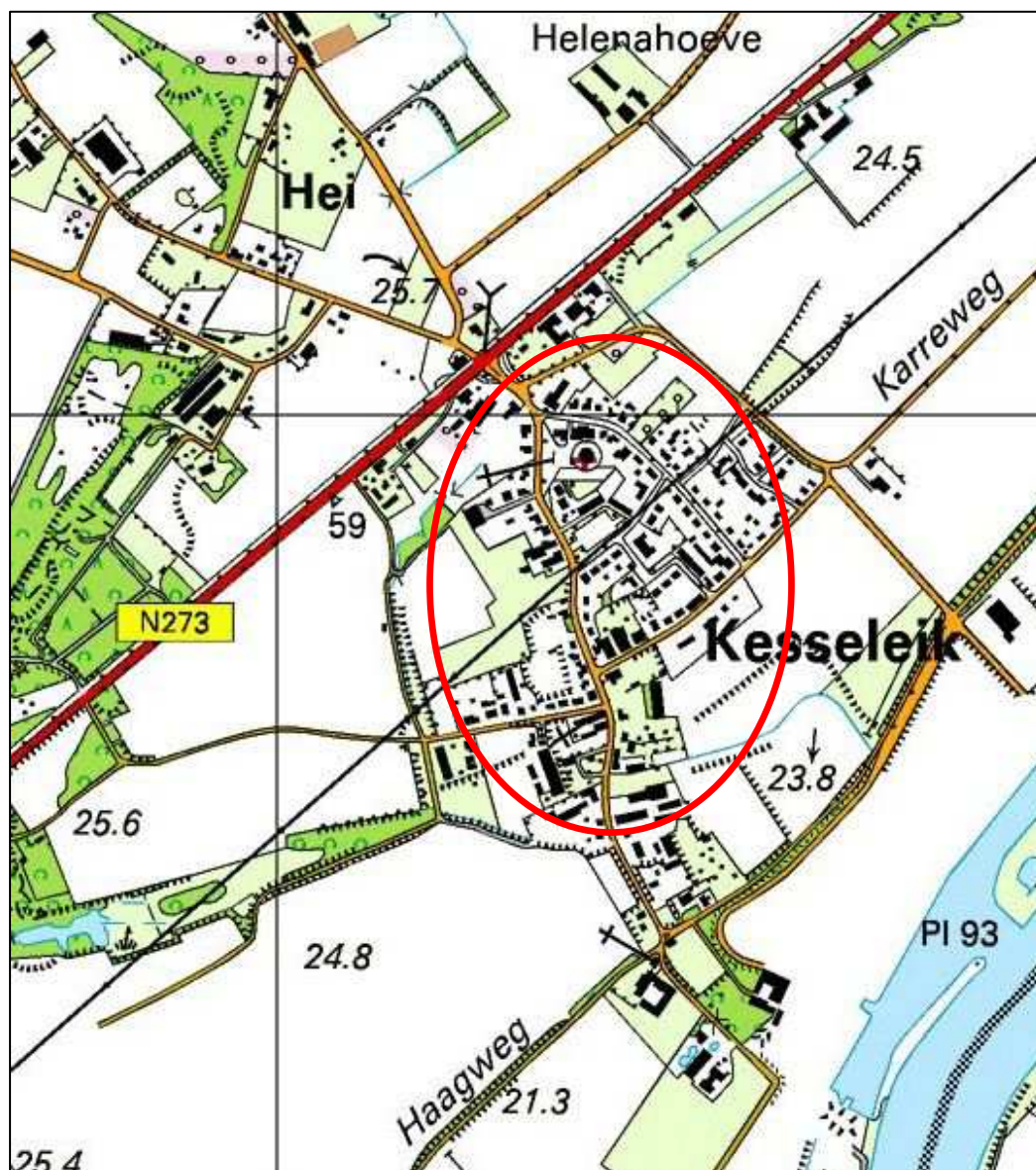
Het plangebied van de kern Kessel-Eik omvat globaal de bebouwde kom van Kessel-Eik welke niet geregeld is in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied' en de gebieden welke gelegen zijn binnen de rode contour om Kessel-Eik. Meer gespecificeerd is de planbegrenzing als volgt (zie ook afbeelding 5):

In noordelijke richting wordt het plangebied begrensd door de geconcentreerde woonbebouwing aan de zuidoostzijde van de Napoleonsbaan, ter hoogte van de bebouwde kom van Kessel-Eik.

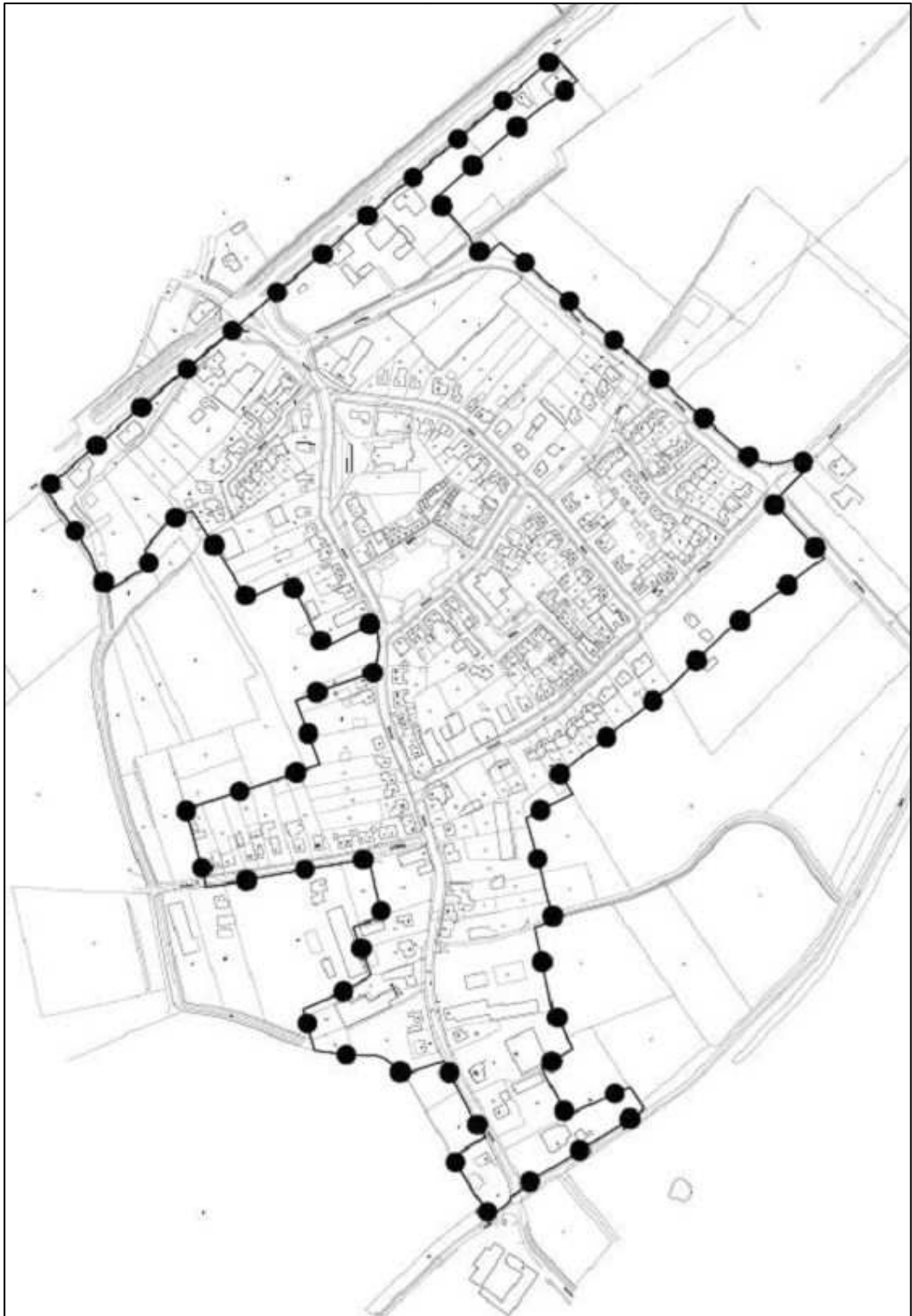
In oostelijke richting buigt de plangrens vervolgens af, de Waterweideweg volgend, richting de Karreweg-Zuid en de hieraan gelegen bebouwing binnen de bebouwde kom.

In zuidelijke richting wordt het plangebied begrensd door de bebouwing aan de Maasstraat.

In het oostelijk deel van het plangebied valt nog juist de nieuwe bebouwing aan de Sterrebosweg in het plangebied. Verder in noordelijk richting wordt het plangebied begrensd door de nieuwe bebouwing aan de ter plaatse doodlopende Kuypershof en de bebouwing in zuidwestelijke richting (en ten zuidoosten) van de Napoleonsbaan.



Afbeelding 4. Topografische kaart met globale locatieaanduiding van de kern Kessel-Eik



Afbeelding 5. Begrenzing plangebied (zwarte bolletjeslijn)

1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen in plangebied

In het onderstaande schema zijn de voor het plangebied van toepassing zijnde vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit betreft 10 bestemmingsplannen. Verder zijn een aantal herzieningen (6) in het plangebied vigerend.

Alle opgenomen bestemmingsplannen en herzieningen komen met inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan te vervallen.

Kessel en Kessel-Eik	
Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling raad
Schijfwegveld	05-10-1981
Schijfwegveld- omgeving Molenstraat en Baarskampstraat	30-01-1984
Partiële herziening gebruiksvoorschriften BP 'Schijfwegveld'	10-12-1984
Partiële herziening Schijfwegveld- omgeving Molenstraat en Baarskampstraat	24-02-1986
Partiële herziening BP 'Schijfwegveld'-Noord-	28-02-1989
Uitwerkingsplan Schijfwegveld fase 2	14-09-1993
Buitengebied	03-06-1996
Kern Kessel	24-02-1997
Schijfwegveld fase 2/2	22-09-1997
Kessel-Eik	22-02-1999
Baarskampstraat – Zuid	19-03-2001
Uitwerkingsplan 'Woondoeleinden Karreweg-Zuid 27-29'	07-07-2003
Partiële herziening Schijfwegveld – Omgeving Molenstraat en Baarskampstraat -Molenstraat 33	29-09-2003
Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Maasstraat 37	04-07-2005
Partiële herziening bestemmingsplan Kessel-Eik Maasstraat 48	16-06-2006
Molenstraat 23 – 25	11-12-2006

Tabel 1. Overzicht vigerende bestemmingsplannen (geen wijzigingsplannen opgenomen)

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

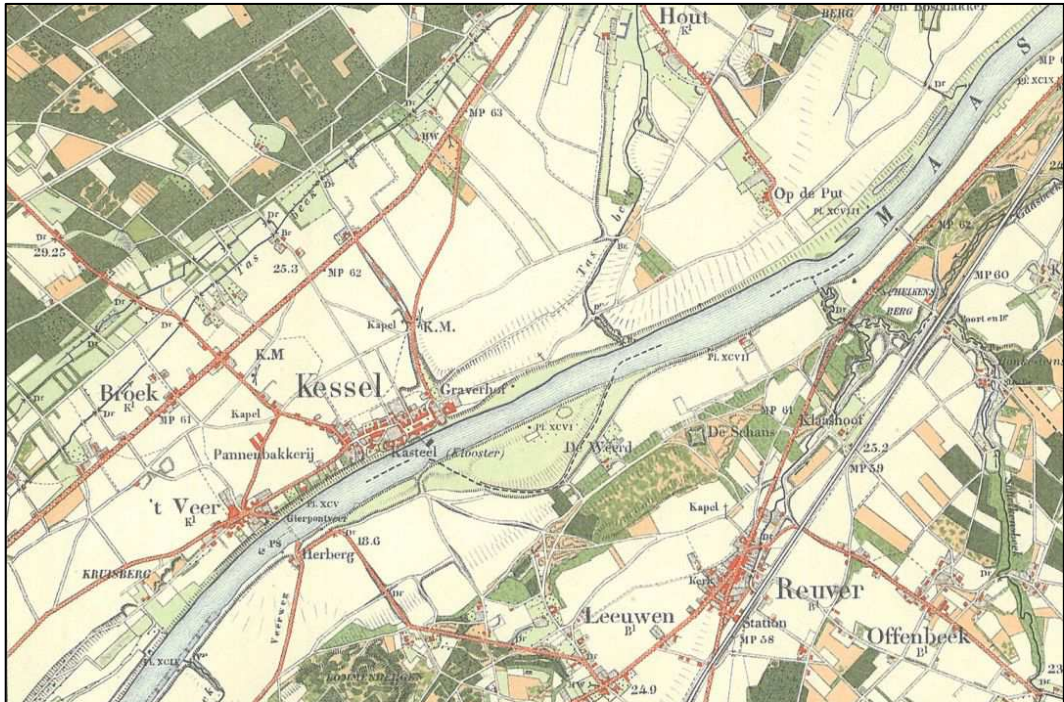
Kessel

Kessel is een landelijk gelegen Maasdorp. Het is één van de oudste dorpen langs de Maas, en is ontstaan rond een middeleeuwse wachttoren (10^e eeuw). De handel heeft er van oudsher een belangrijke plaats ingenomen. Men vindt dat nog terug in de bijna stedelijke bebouwing in de oude historische stadskern. Gelegen op de hoge Maasoever, op een steenworp afstand van de Maas, bewaart Kessel nu nog altijd veel van zijn roemrijk verleden. Centraal ligt de burchtruïne.

Het ontstaansjaar van Kessel is onbekend. De oudste oorkonde waarin Kessel genoemd wordt stamt uit het einde van de 11^e eeuw en vermeldt: 'comitis Henrici de Casle' oftewel graaf Hendrik van Kessel.

In 1235 was er in ieder geval een dorp Kessel want dan wordt er in een oorkonde gesproken van Hermannus, priester in Kessel en in 1236 wordt in de parochiekerk een altaar gesticht door graaf Hendrik IV van Kessel.

Een akte van 11 november 1312 verleent Kessel stadsrechten, maar het is de vraag of deze stadsrechten ooit tot gelding zijn gekomen. De Schepenbank Kessel wordt voor het eerst genoemd in 1363. In dat jaar bestaat er dus zeker een dorpsgemeenschap.



Afbeelding 6. Uitsnede tranchotkaart Kessel (verkend in 1890)

De oudste bebouwing in de kern Kessel is te vinden in de oude dorpskern van Kessel en het gebied Veers en betreft een lang gerek, oost-west gericht, bebouwingslint. De bebouwing heeft zich daarna in noordelijke richting uitgebreid.

Tussen de oude dorpskern en de Schijfweg-Zuid heeft in de richting van de Schijfweg-Zuid later een verdere verdichting plaatsgevonden.

Kessel-Eik

Aan de zuidwestkant van Kessel ligt het buurtschap Kessel-Eik. Kessel-Eik behoort van oudsher bij de kern Kessel. Eik was namelijk een gehucht onder Kessel, totdat het in 1950 een zelfstandige kerk kreeg.

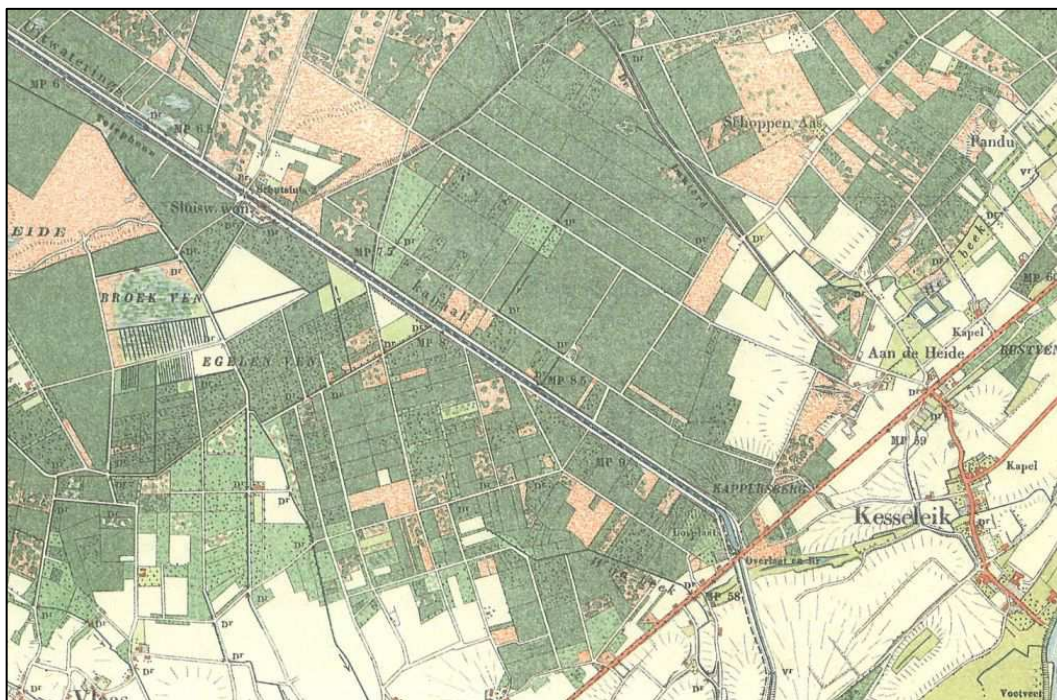
De naam is samengesteld uit de woorden: Kessel, dat verwijst naar de oorsprong en Eik, dat het kenmerkend landschapsbeeld verbeeld: een bosrijk natuurgebied.

De oorsprong van Kessel-Eik ligt, evenals die van Kessel, in de vroege Middeleeuwen. De oudste vermeldingen komen al in de 13^e eeuw voor.

De gemeenschap van Kessel-Eik heeft van oudsher een eigen koers gevaren ten opzichte van Kessel-Dorp en de overige buurtschappen en gehuchten van Kessel. De oorzaak hiervan wordt gevormd door de bijzondere ligging van het buurtschap. Het ligt namelijk op de grens van het hertogdom Gelder en het bisdom Luik. Deze grens, nu het Afwateringkanaal en de Musschenberg, was eeuwenlang een landsgrens. Langs een groot deel

liep de landweer, een verdedigingslinie. Ook heeft in de directe omgeving van de grens, eeuwlang de galg gestaan, bedoeld als waarschuwing voor diegenen die Kessel binnen kwamen.

Voor na de Tweede Wereldoorlog is Kessel-Eik gegroeid tot een eigen gemeenschap. In 1946 werd het rectoraat gesticht dat in 1974 parochie werd. In 1950 stichtte men een eigen lagere school en ook werd in dat jaar een nieuw volwaardig kerkgebouw in gebruik genomen. Twee gebeurtenissen die de zelfstandigheid en eigenheid van Kessel-Eik nog sterker dan voorheen benadrukten. In de jaren zestig van de vorige eeuw volgde een eigen gemeenschapshuis en aan het begin van deze eeuw de brede school. Door al deze voorzieningen werd men niet meer zo afhankelijk van Kessel-Dorp en kreeg de gemeenschapszin een extra impuls.



Afbeelding 7. Uitsnede tranchotkaart t.p.v. Kessel-Eik (verkend in 1892)

Historisch gezien wordt de oorspronkelijke structuur van Kessel-Eik gevormd door de Karreweg-Zuid en de Maastraat. Langs deze wegen, en met name de kruising van deze wegen, bevinden zich dan ook nog enkele karakteristieke (langgevel)boerderijen.

2.2 Functionele aspecten

In deze paragraaf wordt, mede op basis van de uitgevoerde inventarisatie¹, ingegaan op de functionele aspecten van de kernen Kessel en Kessel-Eik gegroepeerd naar: wonen, voorzieningen en bedrijvigheid.

2.2.1 Wonen

De belangrijkste functie binnen het plangebied is de woonfunctie. De kernen Kessel en Kessel-Eik en het omliggende buitengebied telden eind 2011 (gezamenlijk) 4.320 inwoners.

Kern	2007	2008	2009	2010	2011
Baarlo	6551	6601	6623	6634	6588
Helden	5946	5881	6100	6112	6137
Kessel	4266	4252	4267	4274	3506
Kessel-Eik					814
Maasbree	6387	6464	6472	6522	6498
Meijel	5956	5985	6049	6059	6069
Panningen	7555	7598	7446	7456	7512
TOTAAL	30110	30180	30334	30423	30536

Tabel 2. Aantal inwoners per kern, einde van het jaar (bron: www.peelenmaas.nl)

Uit bovenstaande gegevens (vanaf 2011 zijn de aantallen voor Kessel en Kessel-Eik gesplitst) blijkt dat de bevolkingsomvang van Kessel en Kessel-Eik de afgelopen jaren redelijk stabiel is gebleven, met een lichte stijging vanaf 2011.

Het plangebied bevat overwegend halfvrijstaande en vrijstaande bebouwing en in Kessel ook gesloten bebouwing in één tot twee bouwlagen.

Op kleine schaal bevindt zich in Kessel gestapelde woonbebouwing (zoals aan het Beukenpad, de Sint Corneliusstraat, Karel Appelstraat en Keeverberghof en in het plan Merwijk). De appartementengebouwen bestaan uit maximaal twee lagen, al dan niet met kap.

Afwijkend van de overwegend voorkomende grondgebonden eengezinswoningen, zijn aan de Rietstraat en Maasstraat in Kessel-Eik enkele seniorenwoningen gelegen en bevindt zich aan de Karreweg-Zuid een appartementengebouw.

¹ De inventarisatie van het plangebied heeft plaatsgevonden in april 2011 en is daarmee een momentopname.



Foto 1 t/m 6. Wonen in Kessel en Kessel-Eik

2.2.2 Voorzieningen

In onderhavige paragraaf worden de verschillende voorzieningen in het plangebied benoemd, zoals geïnventariseerd in de periode april 2011. Hierbij is onderscheid gemaakt in maatschappelijke, sport- en horecavoorzieningen, dienstverlenende inrichtingen, detailhandel, recreatie en bedrijven.

In de tabellen zijn de verschillende inrichtingen voor Kessel en Kessel-Eik op adres gerangschikt.

Maatschappelijke voorzieningen

In de beide kernen zijn hoofdzakelijk de maatschappelijke basisvoorzieningen aanwezig, zoals een kerk, basisschool en gemeenschapshuis.

Locatie	Naam	Soort bedrijf/instelling
Kerkplein 3	Onze-Lieve-Vrouwe Geboorte	Kerk en begraafplaats
Keerbergsstraat 7	Wit gebit/Bobo	Tandheelkundig centrum/ kinderdagverblijf
Koninginnelaan - Sint Corneliusstraat	Zorgwoningen	Zorgwoningen
Lindelaan 4	Gemeenschapshuis	Gemeenschapshuis
Maasstraat 1	M.O.O. Kerk	Kerk en begraafplaats
Markt 2	De Paort	Gemeenschapshuis
Merwijkstraat 16	De Merwijk/Turbobo/ 't Kevertje	Basis- school/kinderopvang/peuter- speelzaal
Merwijkstraat-Sint Corneliusstraat- Keerbergsstraat- Binnenweg	De Merwijk	Zorgwoningen en zorg- en maatschappelijke voorzieningen
Schijfweg-Zuid 6	OJC de Hobbits	Jeugdvereniging
Schijfweg-Zuid 8 en 8a	Tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten	Tijdelijke huisvesting
Schoolstraat 7	Brede school Dr. Poels	Basisschool

Tabel 3. Overzicht maatschappelijke voorzieningen



Foto 7 t/m 10. Maatschappelijke voorzieningen in Kessel en Kessel-Eik

Sportvoorzieningen

In de plangebieden bevinden zich alleen in Kessel enkele sportvoorzieningen. Dit betreft een tennisvereniging, voetbalclub en openlucht zwembad. Tevens bevindt zich in Kessel een beugelclub en sporthal.

Locatie	Naam	Soort bedrijf/instelling
Baarloseweg 3	LTV Kessel	Tennisvereniging
Baarloseweg 3A	Achter de haaf	Sporthal
Keverbergstraat 26	't Meulepaedje	Zwembad
Roode Eggeweg 5A	Ovu	Beugelclub
Roode Eggeweg 6B	VV Kessel	Voetbalclub en kantine

Tabel 4. Overzicht sportvoorzieningen



Foto 11 en 12. Sportvoorzieningen in Kessel

Horecavoorzieningen

Aan een aantal wegen rondom het centrum van Kessel bevinden zich enkele horecavoorzieningen, hoofdzakelijk gericht op eten en drinken. In Kessel-Eik bevinden zich, met uitzondering van ondergeschikte horecavoorzieningen in het gemeenschapshuis, geen zelfstandige horecavoorzieningen.

De horecavoorzieningen zijn in de navolgende tabel opgesomd.

Locatie	Naam	Soort bedrijf/instelling
Baarskampstraat 2A	Mandarin	Cafetaria en restaurant
Baarskampstraat 6	Franssen, B&B	Bed and breakfast
Baarskampstraat 48	MC Donald's	Restaurant
Beeselseweg 27A	De Rozentuin	Restaurant
Dorpstraat 2	Any time	Cafetaria
Dorpstraat 2A	De Ruïne	Restaurant
Dorpstraat 36	Café de Maasoever	Café
Kasteelhof 1	De Neerhof	Restaurant
Markt 2	De Boemel	Café
Markt 3	De Boesjer	Café
Markt 31	Huis aan de Markt	Restaurant
Rijksweg 32	De Viersprong	Café en cafetaria en evenementenhal
Veers 6	De Heksendans	Pannenkoekenrestaurant
Veersepad 6		Bed and breakfast

Tabel 5. Overzicht horecavoorzieningen



Foto 13 t/m 16. Horeca in Kessel

Dienstverlening

In Kessel bevinden zich enkele dienstverlenende instellingen. Dit betreft hoofdzakelijk enkele basisvoorzieningen, zoals een bank, kapsalons en fysiotherapeuten.

Locatie	Naam	Soort bedrijf/instelling
Baarskampstraat 2	Rabobank	Bank
Baarskampstraat 3	Les Artistes	Kapsalon
Baarskampstraat 11	Hoeijmakers groep	Makelaar en regiobank
Baarskampstraat 29	Post NL	Postkantoor
Kasteelhof 2-3	Killaars Steeghs groep	Accountants en belastingadviseurs
Kerkplein 6	Huisartsenpraktijk Kessel	Huisarts
Kerkplein 7	Fit centrum	Fysiotherapie
Keverbergstraat 2	Woningstichting Kessel	Woningstichting
Maasstraat 4	Pavanis Fuelstations BV	Tankstations holding
Maasstraat 25	Dierenarts De Keizer	Dierenarts

Locatie	Naam	Soort bedrijf/instelling
Markt 32	Bona cure	Kapsalon

Tabel 6. Overzicht dienstverlenende bedrijven



Foto 17 en 18. Dienstverlenende inrichtingen in Kessel

Detailhandel

In Kessel zijn enkele detailhandelsinrichtingen aanwezig. Wat betreft dagelijkse voorzieningen zijn alleen een supermarkt, bakker en slagerij aanwezig. Men is in Kessel-Eik en Kessel dus veelal aangewezen om omliggende kernen en centrumgebieden (zoals Panningen).

Locatie	Naam	Soort bedrijf/instelling
Baarskampstraat 2B	Jan Hermans tweewielers	Fietsenzaak
Baarskampstraat 4	Franssen woninginrichting	Woonwinkel
Baarskampstraat 29	Coop	Supermarkt
Baarskampstraat 42A	Bakker Peeters	Bakkerij/ broodjesbar
Dorpstraat 6	Van Hal	Drogist/ stomerij/ schoenmakerij
Markt 31B	Verhaegen keukens	Keukenzaak
Markt 34	Ueberbach interart	Woonwinkel/ schildersbedrijf
Rijksweg 6	Pedro van Deursen classic cars	Autoverkoop
Veersepad 1	Corneeltje	Woondecoraties
Veersepad 3	Slagerij J. Geraedts	Slagerij
Veldweg 1	Tuincentrum Wim Hendriks	Tuincentrum

Tabel 7. Overzicht detailhandel



Foto 19 en 20. Detailhandel in Kessel

Recreatie

Op het gebied van toerisme-recreatie is in Kessel binnen het plangebied het VVV-kantoor. Vanwege het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor de kasteelruïne is dit deel niet in onderhavig plangebied opgenomen.

Locatie	Naam	Soort bedrijf/instelling
Kasteelhof 1A	Toeristisch informatiecentrum Kessel	Toeristische informatie

Tabel 8. Overzicht cultuur en ontspanning

2.2.3 Bedrijvigheid

In het verlengde van het oorspronkelijke bebouwingslint van Kessel (Markt, Dorpstraat, Veersepad, Veers) heeft zich aan de Karreweg-Noord en de Haagweg, bedrijventerrein Kruisberg ontwikkeld. Het bedrijventerrein is circa 12 hectare groot. Behalve enkele kleine en lokaal bekende bedrijven, zijn hier ook enkele grootschalige bedrijven, zoals Neptunus, gesitueerd.

Het bedrijventerrein is aansluitend aan het woongebied van Kessel en aan bestaande wegen gelegen. Gezien het open agrarisch landschap ter plaatse is het bedrijventerrein goed zichtbaar vanaf de Napoleonsbaan.

Bedrijventerrein Kruisberg is niet binnen het plangebied gelegen. Binnen het plangebied en daarmee binnen de kernen, is daarmee slechts op beperkte schaal bedrijvigheid aanwezig (zie tabel 9).

Bedrijvigheid wordt hier opgevat in de meest brede zin van het woord. Bedoeld wordt niet alleen ambachtelijke en industriële bedrijvigheid en inrichtingen, maar ook bijvoorbeeld agrarische bedrijvigheid, een en ander zoals niet eerder in de vorige paragraaf benoemd. In de navolgende tabel is de voorkomende bedrijvigheid opgenomen, onderscheiden naar soort bedrijf en hoofdcategorie. Uitgangspunt is dat aanwezige (levensvatbare) be-

drijven goed kunnen functioneren. Hiertoe dient onder meer rekening gehouden te worden met eventuele uitbreidingsmogelijkheden.

In het bestemmingsplan zijn ten behoeve van de bedrijven en inrichtingen bouwvlakken opgenomen en vastgelegd, waarbij rekening is gehouden wordt met enerzijds het bedrijfseconomisch belang en anderzijds het milieuhygiënisch belang. Het overnemen van vigerende bouwvlakken en hoogtes is hierbij het uitgangspunt geweest.

Voor zover er in woonpanden een aan-huis-gebonden beroep of een ondergeschikte vorm van bedrijvigheid (het wonen blijft hoofdfunctie) wordt uitgeoefend, behouden deze panden hun woonbestemming. De, binnen de woonbestemming opgenomen, mogelijkheden voor aan-huis-gebonden beroepen of bedrijvigheid zijn passend bij het daartoe opgestelde beleid (zie ook hoofdstuk 3).

Locatie	Bedrijf	Soort bedrijf/instelling	Hoofdcategorie
Baarloseweg 10A	De Maas	Garagebedrijf	Bedrijf
Baarloseweg 40-Schijfweg-Noord		Grondgebonden	Agrarisch bedrijf
Baarskampstraat 24		Opslag	Bedrijf
Baarskampstraat 34 (achterzijde)		Niet-grondgebonden	Agrarisch bedrijf
Beeselseweg 18B	Severins	Bouwbedrijf	Bedrijf
Lindelaan 1	Joppen	Transport en verhuur	Bedrijf
Lindelaan 40A	Chris Schreurs	Garagebedrijf	Bedrijf
Maasstraat 35	Heijmans	Niet-grondgebonden	Agrarisch bedrijf
Maasstraat 48	AEH power projects	Ontwikkelen en bouwen van energiestations	Bedrijf
Molenstraat 28	Leegstaand (voormalige gemeenteloods)		Bedrijf
Molenstraat 33A	Schatorie	Dakdekkersbedrijf	Bedrijf
Molenstraat 40	Leegstaand (voorheen Peeten installatietechniek)		Bedrijf
Rijksweg 14	Maatschap Teeuwen-Beeren	Grondgebonden	Agrarisch bedrijf
Roode Eggeweg 1		Niet-grondgebonden	Agrarisch bedrijf
Roode Eggeweg 5	Aannemersbedrijf Janssen	Aannemersbedrijf	Bedrijf
Scheutenbergweg 3A	Toos Wijen	Stoffeerderij	Bedrijf
Sterrebosweg 12	Van Dael Kunststof ramen	Montagebedrijf	Bedrijf

Tabel 9. Bedrijvigheid in Kessel en Kessel-Eik

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld². In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluids- overlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

² De vaste Kamercommissie van Infrastructuur en Milieu heeft besloten dat ze de vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in behandeling wil nemen (de zogenaamde nahangprocedure). Dit betekent dat nog de komende zes maanden (vanaf 10 mei 2012) niet begonnen kan worden met het doorvoeren van de SVIR.

Afweging Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het plangebied betreft de bestaand bebouwde kom van de kernen Kessel en Kessel-Eik. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen, welke niet reeds vergund zijn, mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Bestaande natuurlijke en cultuurhistorische waarden blijven derhalve behouden.

Zoals elders uit deze toelichting blijkt, bestaan er verder ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt, zoals geluid en externe veiligheid, geen belemmeringen in het gebied. De nationale belangen zijn dan ook niet in het geding als gevolg van onderhavig nieuw bestemmingsplan.

3.1.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wabo in werking getreden. In plaats van een groot aantal vergunningen, zoals een bouwvergunning en sloopvergunning en een groot aantal toestemmingen, zoals een projectbesluit en een ontheffing, wordt één omgevingsvergunning verleend. Voor bouwen is niet in alle gevallen een omgevingsvergunning nodig. In het Besluit omgevingsrecht (verder: Bor), zijn de activiteiten beschreven die niet vergunningplichtig zijn. De wetgever heeft gekozen voor verruiming ten opzichte van het voorheen geldende Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

De belangrijkste verruiming is dat niet alleen bij woningen, maar ook bij gebouwen met een andere functie vergunningsvrij gebouwd mag worden. Zo mag op het achtererfgebied, het hoofdgebouw in een bouwlaag worden uitgebreid. Op deze wijze is bijvoorbeeld vergunningvrij een uitbreiding van een supermarkt op het achterliggende terrein mogelijk. Van belang hierbij is de definitie van het begrip 'achtererf'. Hieronder wordt in dit plan verstaan 'erf op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn'. Onder 'erf' wordt verstaan een al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat:

- a. direct is gelegen bij een hoofdgebouw;
- b. in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en;
- c. voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

De Wabo maakt het mogelijk dat binnen 2,5 meter van het hoofdgebouw vergunningvrij tot 4 meter hoog bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd. Voor uitbreidingen op een afstand van meer dan 2,5 meter van het hoofdgebouw mag tot 3 meter hoog 30 m² vergunningvrij worden bij gebouwd, mits het bouwwerk functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Slaapkamers in de schuur achter in de tuin zijn dus ook in de nieuwe regeling niet vergunningvrij. Verder zijn onder een aantal voorwaarden vergunningvrij: gewoon onderhoud, dakkapellen, dakramen, zonnecollectoren, kozijnen, zonweringen, afscheidingen tussen balkons of dakterrassen, perceelsafscheidings, vlaggenmasten en antennes en dergelijke.

In artikel 3 Bor is een nieuwe categorie vergunningvrije bouwwerken opgenomen. Indien het bouwwerk past binnen de eisen van artikel 3 en binnen het bestemmingsplan, is geen

omgevingsvergunning vereist. Binnen het bestemmingsplan passende activiteiten die vergunningvrij mogen worden gebouwd zijn bijvoorbeeld bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied niet hoger dan 5 meter, een zwembad op het erf bij een woning en bepaalde interne veranderingen. Indien wel een planologische wijziging noodzakelijk is, moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het strijdig gebruik, maar niet voor het bouwen. Het afwijken van het bestemmingsplan geschiedt onder de Wabo niet langer door verlening van een ontheffing of een projectbesluit, maar door verlening van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Afweging Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

De regels, toelichting en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan zijn aangepast aan de Wabo, voor wat betreft zowel de terminologie als de gebruiks- en bouwmogelijkheden. Ook zijn een aantal keuzes gemaakt naar aanleiding van de verruimde vergunningvrije mogelijkheden van de Wabo. In het document 'Uitgangspuntennotitie bestemmingsplannen kernen' (door de raad vastgesteld in mei 2012) van de gemeente Peel en Maas is hierover een volledige uitwerking opgenomen.

3.1.3 Nationaal Waterplan

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Afweging Nationaal Waterplan

Zoals blijkt uit de volgende paragrafen van deze toelichting zijn er geen specifieke wateraspecten in het geding in het kader van onderhavig conserverend bestemmingsplan. Bij eventuele nieuwe incidentele ontwikkelingen (op locaties met vigerende bouwrechten) wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het hemelwater geïnfiltreerd dient te worden in de bodem op het perceel zelf. Op deze wijze wordt een duurzaam waterbeheer in het bebouwde gebied nagestreefd.

3.1.4 Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Afweging duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

Zoals in paragraaf 3.1.3 reeds is aangegeven, wordt bij eventuele nieuwe incidentele ontwikkelingen (op locaties met vigerende bouwrechten), als uitgangspunt gehanteerd dat het hemelwater geïnfiltreerd dient te worden in de bodem op het perceel zelf. Op deze wijze wordt een duurzaam waterbeheer in het bebouwde gebied nagestreefd en wordt derhalve aangesloten bij de uitgangspunten van het duurzaam waterbeheer in de 21^e eeuw.

3.1.5 Waterwet 2009

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten samengevoegd tot één wet. Het Waterbesluit is de uitwerking bij algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.

Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het voormalige Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr).

Afweging Waterwet 2009

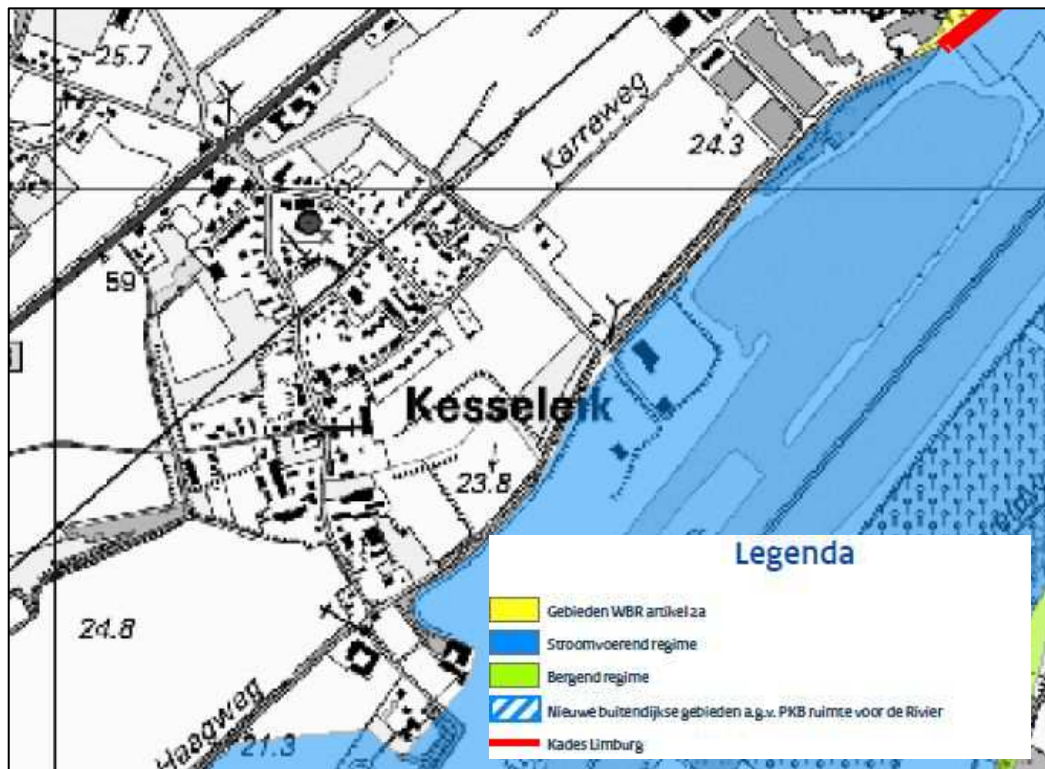
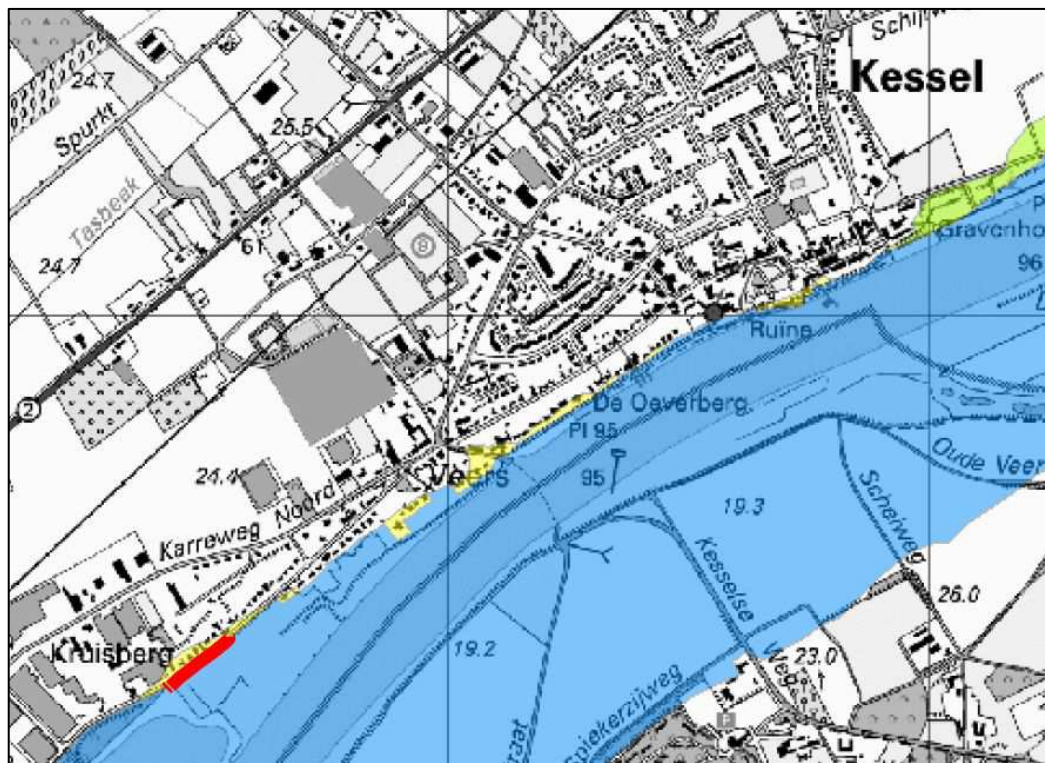
Uit de kaarten behorende bij het Beleidslijn grote rivieren, blijkt dat het plangebied grotendeels buiten het deel van de Maas ligt waarop het 'Waterstaatkundig beheer' van toepassing is.

Aan de zuidrand van Kessel maken enkele gronden binnen het plangebied deel uit van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (zie de gele gebieden in afbeelding 8). Binnen deze gebieden gelden geen beperkingen ten aanzien van gebruik en bebouwing in het rivierbed van de Maas. Wel geldt dat de overheid in deze gebieden niet aansprakelijk kan worden gesteld voor wateroverlast.

Ook geldt voor de zuidrand van Kessel dat enkele gronden behoren tot het waterbergend rivierbed of het stroomvoeren rivierbed.

In *waterbergende gebieden* staat het waterbergend vermogen van de gronden voorop. Alleen middels een omgevingsvergunning en toestemming van Rijkswaterstaat kan in dit gebied gebouwd worden, mits:

- er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is; en
- de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen worden duurzaam gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn.



Afbeelding 8. Uitsnede kaart Beleidslijn grote rivieren

Binnen het *stroomvoerend rivierbed* staan riviergebonden activiteiten en het waarborgen van een veilige afvoer van en berging van rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden voorop.

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend vermogen van het gebied kan het bevoegd gezag, mits gehoord Rijkswaterstaat, middels een omgevingsvergunning bouwwerken en gebruik conform de onderliggende bestemming toestaan, met dien verstande dat slechts een omgevingsvergunning wordt verleend indien:

- het riviergebonden bouwwerken betreft:
 - er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft
 - er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit
 - er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is
 - de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.
- voor niet- riviergebonden bouwwerken:
 - het een functieverandering binnen de bestaande bebouwing betreft of een activiteit betreft die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie;
 - er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
 - er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
 - er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
 - de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn. De zekering van financiering en tijdige realisering is niet van toepassing voor niet- riviergebonden activiteiten die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie;
 - het een groot openbaar belang betreft en het bouwwerk niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
 - er een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang is voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en het bouwwerk redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd.

Aangezien er in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen voorzien zijn, vormen de Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. In geval van hoogwaterschade is de gemeente niet aansprakelijk.

De betreffende delen welke tot het stroomvoerend of waterbergend rivierbed behoren zijn wel als zodanig voorzien van een (gelijknamige) dubbelbestemming.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2011)

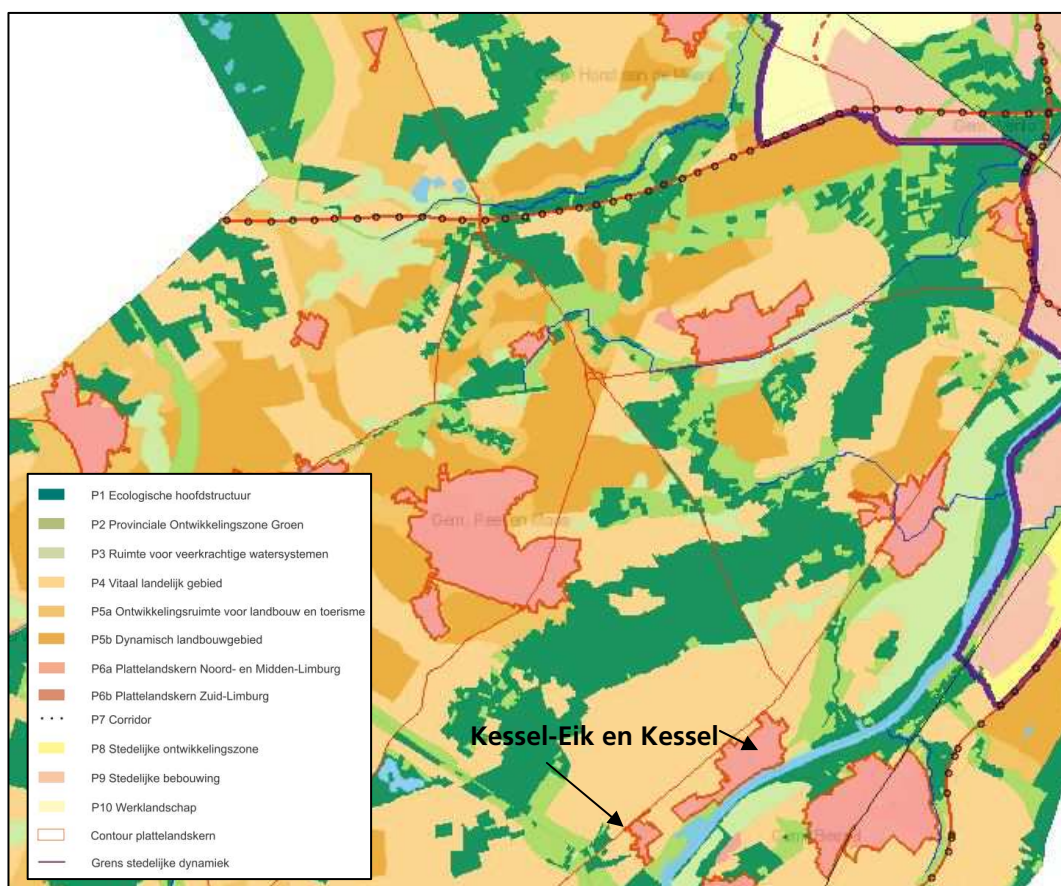
In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (verder POL) en de actualisaties van 2008, 2010 en 2011 heeft de provincie Limburg haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en water samengebracht. Het beleid is daarbij zoveel mogelijk geïntegreerd, waarbij een sterk gebiedsgericht plan is ontstaan. Aan de groei van kernen (en bedrijventerreinen) zijn grenzen (contouren) gesteld, terwijl meer ruimte wordt gegeven voor natuurontwikkeling en watersystemen en extensivering van de landbouw. Een belangrijke beleidsopgave betreft de bescherming van de natuurlijke kwaliteiten. Daartoe is een viertal raamwerken vastgelegd. In het kristallen raamwerk staat de milieukwaliteit, met name de aspecten geluid, stank, veiligheid en de kwaliteit van lucht, water en bodem, centraal. Het groene raamwerk richt zich op behoud/ versterking van verscheidenheid (diversiteit in soorten en ecosystemen) en natuurlijkheid (volledige ecosystemen). Ter bescherming van de watersystemen is het blauwe raamwerk vastgelegd. Doel is onder andere het tegengaan van wateroverlast en erosie alsmede verdroging. Het bronzen raamwerk richt zich op aardkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het aangeven van duurzame/ realistische plangrenzen is een bijdrage aan het behoud van de meeste waarden. De waarden uit het POL worden gerespecteerd bij het opstellen van de verschillende bestemmingsplannen.

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied elf perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Op de Perspectievenkaart uit het POL2006 worden het plangebied van de kernen grotendeels aangeduid als perspectief 6a 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg'. Kleine delen aan de randen van de kern behoren tot perspectief 4 'Vitaal landelijke gebied'. Ook de perspectieven 2 (Provinciale ontwikkelingszone Groen) en 3 (Veerkrachtige Watersystemen) zijn, zij het op kleinere schaal, aan te wijzen binnen het plan.

De plattelandskernen binnen perspectief 6a zijn overwegend kleinschalig van karakter. Een aantal grotere kernen, waaronder Helden-Panningen, vervullen op sommige terreinen een verzorgende functie voor een bredere plattelandsgeregio (onderwijs, bedrijvigheid, zorg en/ of cultuur). De vitaliteit van de dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandsgeregio's.

kernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer, zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn. Groot-schalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme. Alleen in Noord- en Midden-Limburg kan nog sprake zijn van uitleglocaties aansluitend aan de contour (peildatum 24 juni 2005) rondom de Plattelandskernen. Indien dat het geval is, dan is aan de hand van het Limburgs Kwaliteitsmenu te bepalen welke kwaliteitsbijdrage gericht op het compenseren van verloren gaande omgevingskwaliteit aan de orde is. Dit verschil in ontwikkelingsmogelijkheden tussen de plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg ten op zicht van Zuid-Limburg wordt gemarkeerd door het onderscheiden van twee aparte perspectieven P6a en P6b.

Binnen de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing en is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing. Wél dient bij nieuwe uitleglocaties en nieuwe ontwikkelingen binnen de (verbale) contour ingezet te worden op bovenplanse verevening gericht op de herstructurering van de bestaande woningvoorraad en aanwezige werklocaties.



Afbeelding 9. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven'

Het beleid in perspectief 2 is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. De aanwezige waarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen op andere terreinen. Daarnaast ligt de nadruk op het instandhouden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw.

Perspectief 3 heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voorzover deze geen deel uitmaken van EHS of POG. De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor.

De ontwikkeling van functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie, en gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en 'compensatie' van verloren gaande omgevingskwaliteiten (Limburgs Kwaliteitsmenu). De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap, zowel visueel-ruimtelijk als

cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapontwikkeling, in aanvulling op de perspectieven 1 en 2.

Binnen de algemene randvoorwaarden zijn er nog steeds mogelijkheden voor ontwikkeling van vooral de grondgebonden landbouw en recreatie, alsmede goed gelegen niet-grondgebonden land- en tuinbouw. De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt. Deze verwevenheid van functies maakt dat binnen deze gebieden niet altijd de hoogste kwaliteitseisen ten aanzien van bodem en water aan de orde (kunnen) zijn.

Perspectief 4 heeft betrekking op overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. In Noord- en Midden-Limburg valt het perspectief vrijwel overal samen met verwevingsgebied intensieve veehouderij. Daarnaast komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor.

Soms gaat het om oude-bouwlanden waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en/ of met landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die voor kunnen komen zijn stiltegebied, grondwaterbeschermingsgebied, landschappelijke openheid of een bebouwingsarm karakter, leefgebieden voor ganzen en weidevogels. De gebiedsafbakening van P4 is indicatief.

Afweging POL2006

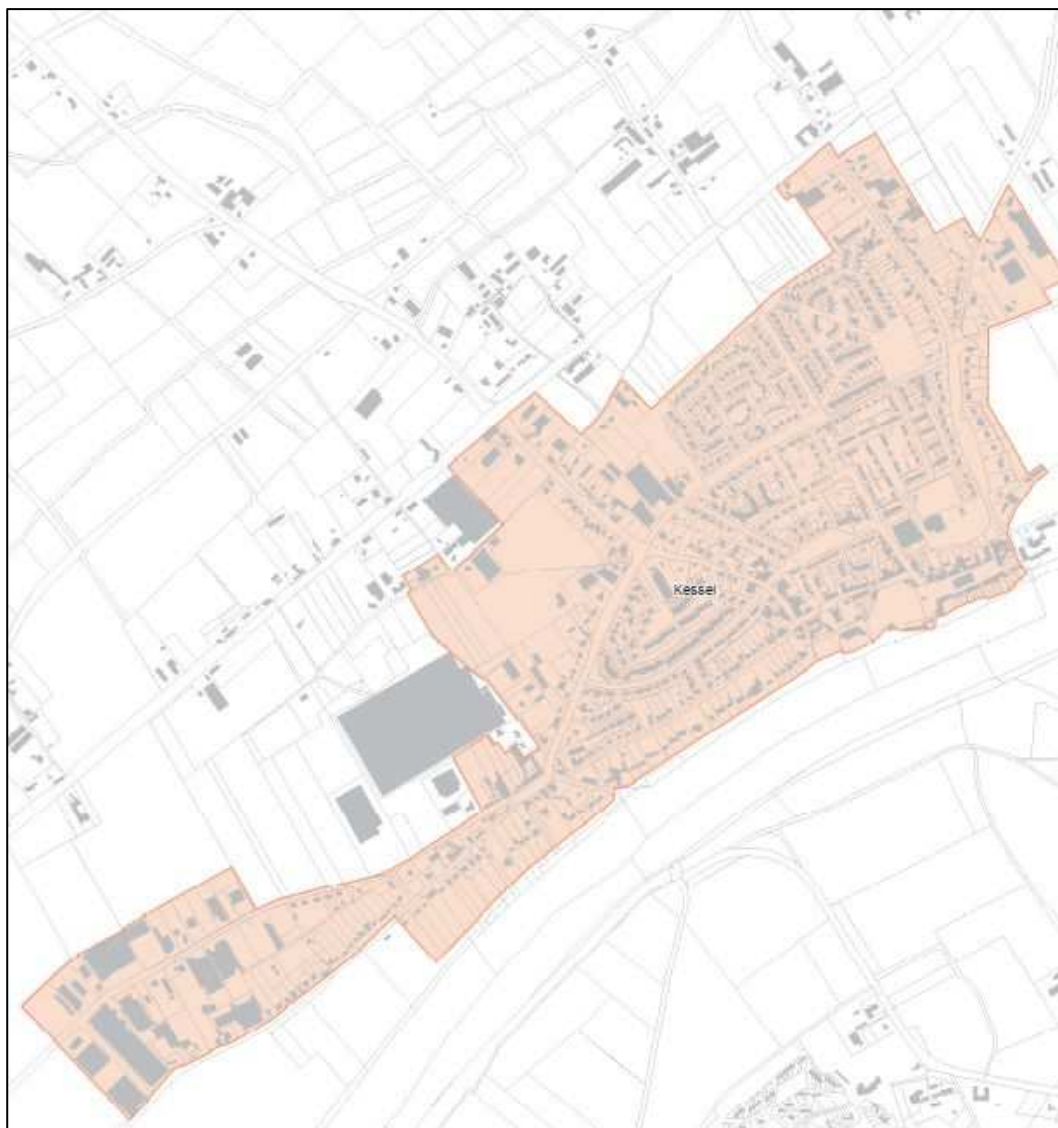
De incidentele bouwlocaties (op basis van vigerende rechten) zijn gelegen binnen perspectief 6a, waar woningbouw is toegestaan. Voor het overige is sprake van een conserverend bestemmingsplan en worden er geen belemmeringen gezien in relatie tot het perspectievenbeleid.

Binnen de kernen wordt middels de diverse opgenomen bestemmingen voldoende ruimte gegeven om de bestaande bebouwing en het bijbehorende gebruik optimaal te benutten om zo de vitaliteit van de kernen te behouden.

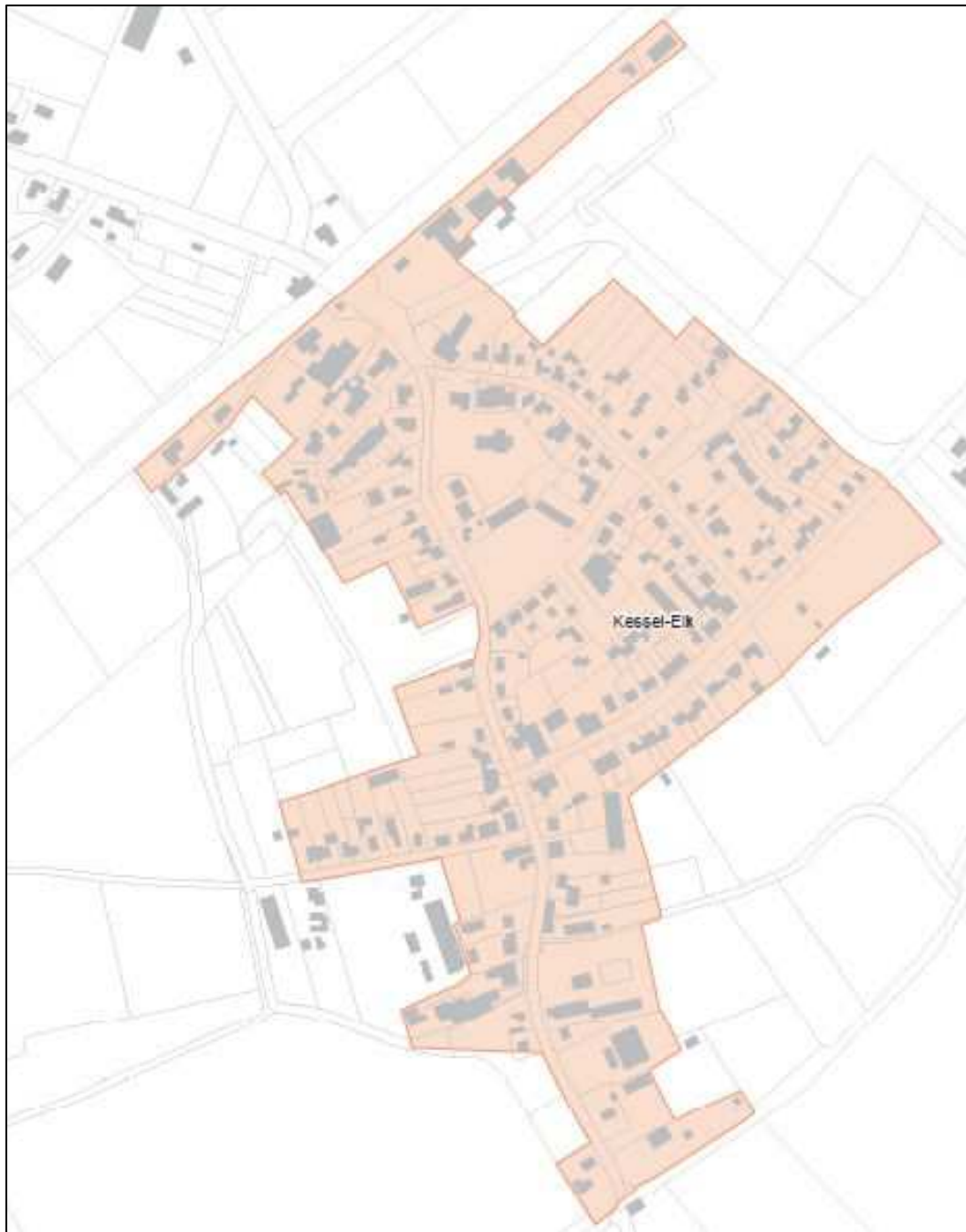
3.2.2 POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' en beleidsregel Limburg Kwaliteitsmenu

De POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (vastgesteld d.d. 18 december 2009) en het daarop gebaseerde Limburgs Kwaliteitsmenu bevat een aantal beleidsaanpassingen, die zich concentreren rond drie nauw samenhangende thema's: verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. De POL-aanvulling en het Limburgs Kwaliteitsmenu hebben alleen betrekking op de gebieden gelegen buiten de rode contour. De bestemmingsplannen voor de kernen zijn grotendeels gelegen binnen de rode contour. Dit heeft tot gevolg dat de POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en het Limburgs Kwaliteitsmenu in het gros van de gevallen niet van toepassing is op onderhavig plan. Daar waar de plangrenzen van de kernen niet gelijk lopen met de rode contour, is de POL-aanvulling en het Limburgs Kwa-

liteitsmenu wel van toepassing. In de navolgende afbeelding is de rode contour weergegeven, zoals die is vastgesteld voor de betreffende kern.



Afbeelding 10. Contour Kessel



Afbeelding 11. Contour Kessel-Eik

Afweging POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' en beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Uit de hiervoor opgenomen afbeelding blijkt dat een enkel onbebouwd perceel, welk binnen het plangebied gelegen is, niet binnen de rode contour om de betreffende kern ligt. Dit betekent dat in geval van nieuwbouwplannen (waar nu overigens geen sprake van is) het Limburgs kwaliteitsmenu van toepassing is (per 2012 is de gemeente zelf bevoegd gezag inzake het Limburgs Kwaliteitsmenu). Aan het toestaan van een nieuwe ontwikkeling wordt in dat geval, ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied, een kwaliteitsverbetering gekoppeld. De kwaliteitsverbetering wordt gelijktijdig geregeld via een bestemmingsplan en een privaatrechtelijke overeenkomst.

3.2.3 Provinciale woonvisie 2011-2015

Op 1 februari 2011 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren.

Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormen de demografische ontwikkelingen in de provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

Lange termijn visie

De provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt en leefomgeving te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn.

Korte termijn visie

Op de kortere termijn wordt gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De provincie constateert dat de bestaande woningvoorraad mede gezien de demografische ontwikkelingen voor een deel niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

Regio Noord- en Midden-Limburg

In de regio Noord- en Midden-Limburg heeft het inwonertal zijn piek bereikt en gaat regio-breed afnemen van ca. 280.000 inwoners in 2010, naar ca. 275.000 in 2030. Na 2030 komt de krimp in een versnelling. Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang en wijzigende samenstelling van huishoudens, mede door de vergrijzing dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Voor de regio Midden-Limburg wordt er van uit gegaan dat tussen 2010 en 2030 de woningvoorraad nog met circa 8.000 woningen zal toenemen. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing. Bij plattelandskernen zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft overigens de voorkeur bestaan voor inbreiding. De nog te realiseren nieuwe locaties in/ bij dorpen buiten de stadsregio's komen ook in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-benadering.

Afweging Provinciale woonvisie 2011-2015

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt in de opgenomen woonbestemmingen voldoende ruimte geboden om de bestaande woningvoorraad zo optimaal mogelijk te kunnen benutten en geschikt te maken voor diverse doelgroepen. Zo is onder andere (onder voorwaarden en middels een omgevingsvergunning) de mogelijkheid voor mantelzorg in de bestaande woning opgenomen.

Verder geldt dat er in het bestemmingsplan geen nieuwe woningbouwontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, met uitzondering van locaties waar nog vigerende bouwrechten aanwezig zijn, zodat een nadere toetsing aan de provinciale woonvisie niet aan de orde is.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Op 25 januari 2011 heeft de raad van de gemeente Peel en Maas de 'Woonvisie Regio Venlo 2011-2015' vastgesteld.

Met de woonvisie regio Venlo (Beesel, Peel en Maas, Venlo) is de raad in staat te sturen op de beleidsmatige uitgangspunten op het gebied van wonen. Ook liggen hiermee de kaders voor het woningbouwprogramma vast. Deze woonvisie biedt de grondslag voor regionale afstemming en samenwerking.

Anders dan voorgaande regionale woonvisies, is de regionale samenwerking niet vrijblijvend. De kaders worden in regionaal verband door de gemeenteraden vastgesteld. De regiogemeenten kunnen en zullen elkaar dan ook aanspreken op het geen is afgesproken in het belang van de complete regio.

De belangrijkste opgaven voor de regio zijn:

1. *Bestaande woningvoorraad: aanpassing en verduurzaming*
2. *Nieuwbouw die iets toevoegt*
3. *Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt*
4. *Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit*
5. *Duurzame kwaliteit is leidend*

Naast de beleidsmatige woonopgaven is ook gedefinieerd wat de kaders voor woningbouw zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Voor de gemeente Peel en Maas is in de regionale woonvisie de volgende quickscan opgesteld:

- Komende jaren willen de jongere huishoudens in gemeente Peel en Maas doorgroeien naar een ruimere eengezinskoopwoning. In geval de plancapaciteit wordt gerealiseerd, krijgen zij een hele ruime keuze. Daarnaast worden middeldure koopwoningen vrijgemaakt door deze verhuisbeweging. Als het aanbod allemaal wordt gerealiseerd, ontstaat een erg ontspannen markt in dit segment.
- Hetzelfde geldt voor huur- en koop appartementen waarin een ruim nieuwbouwaanbod is gepland.
- Er is een duidelijke vraag naar grondgebonden nultredenwoningen (huur en koop) van oudere huishoudens, hier speelt de beschikbare plancapaciteit niet of nauwelijks op in.
- De vraag naar extra eengezinswoningen wordt met name geuit door 55-plussers. Levensloopbestendigheid is dus een belangrijk issue in de nieuwbouwwontwikkeling van dit segment.
- Gemeente Peel en Maas heeft geen herstructureringsplannen op stapel staan.

Afweging Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

In onderhavig bestemmingsplan worden, uitgezonderd de locaties waar nog vigerende woningbouwrechten aanwezig zijn, geen nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Op de incidentele locaties met vigerende rechten bestaan mogelijkheden om grondgebonden woningen aansluitend bij de behoefte van de eigenaar te realiseren. Levensloopbestendig bouwen behoort bijvoorbeeld tot de mogelijkheden.

Voor het overige is een toetsing aan de regionale woonvisie niet aan de orde.

3.4 Gemeentelijk beleid Peel en Maas

In onderhavige paragraaf wordt het ruimtelijk relevante beleid van de gemeente Peel en Maas beschreven.

3.4.1 Uitgangspuntennotitie bestemmingsplannen kernen

Voor de kernen van Peel en Maas worden zes bestemmingsplannen opgesteld. Deze bestemmingsplannen hebben in hoofdzaak een conserverend karakter, gericht op beheer van de bestaande situatie. Dit houdt in dat enkel de bestaande situatie wordt vastgelegd en dat geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. De zes beheersbestemmingsplannen voor de kernen in Peel en Maas dienen te voldoen aan:

- uniformiteit: voor alle kernen zoveel mogelijk dezelfde regels;
- digitaal raadpleegbaar: conform wettelijke eisen en gebruiksvriendelijk;
- flexibel: zo veel mogelijk vrijheid voor de inwoners/ bedrijven, met zo min mogelijk procedures (vermijden van afwijkingen e.d.).

De zes bestemmingsplannen voor de kernen bevatten een verscheidenheid aan functies, zoals wonen, bedrijven en detailhandel. Wonen is hiervan veruit de belangrijkste functie. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van deze functies worden in de regels en verbeelding geregeld. Nieuwe wetgeving en vastgesteld beleid moet vertaald worden in deze mogelijkheden. In de uitgangspuntennotitie (vaststelling mei 2011) is deze vertaling beschreven. Hiermee geeft deze notitie duidelijkheid over de uitgangspunten van de gebruiks- en bouw mogelijkheden in de bestemmingsplannen voor de kernen en dus ook onderhavig bestemmingsplan.

3.4.2 Toekomst in beeld; perspectieven voor Peel en Maas

In het kader van de fusie van de gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel, is op 17 september 2008 de gezamenlijke perspectievennota 'Toekomst in beeld, perspectieven voor Peel en Maas' vastgesteld.

In deze nota wordt aangegeven dat Peel en Maas een bepalende economische speler is, profiterend van de kleinschalige en gevarieerde structuur als plattelandsgemeente. De kenmerken van de omgeving en de inwoners, de ligging in de Regio Venlo en de nabijheid van de Technologische Top Regio Zuid Oost Nederland vormen de basis voor een zeer aantrekkelijk woon-, werk- en leefmilieu.

In de perspectievennota worden drie principes genoemd die richting geven aan de ontwikkeling van Peel en Maas en tevens de strategische kaders voor beleid vormen: diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing.

De kwaliteit waarmee deze kaders voor beleid worden ingevuld en de combinatie van zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid geven Peel en Maas een herkenbaar profiel van een ondernemende en ontwikkelende plattelandsgemeente met:

- een gevarieerde economische structuur die in staat is gebleken om zich actief aan te passen aan veranderende (globale) omstandigheden en voorkeuren van de consument;
- een aantrekkelijk landschap tussen Grote Peel en Maasdal dat uniek is in Nederland;

- een woon- en leefklimaat met een onderscheidend voorzieningenniveau;
- een bruisend cultureel klimaat dat maatschappelijke en economische initiatieven van burgers, verenigingen en bedrijven stimuleert;
- een gemeentebestuur dat zich bewust is van haar verantwoordelijkheid in het netwerk van burgers, maatschappelijke partners en bedrijven.

De perspectievennota bouwt voort op de kaders die zijn gesteld door de gezamenlijke gemeenteraden in het Herindelingsontwerp en het Plan van Aanpak. De nota bevestigt deze keuzes en kleurt ze verder in. Daarmee ontstaat een robuust ontwikkelperspectief met de volgende strategische uitgangspunten:

- combineren en afwegen van verschillende belangen in ruimtelijke vormgeving op een slimme manier. Benutten van het principe van ‘Cradle to Cradle’ voor een hoogwaardige ontwikkeling;
- ontwikkelen van woningbouw en toeristische activiteiten zoveel mogelijk in lijn met de vriendelijke sfeer van de dorpen en het land. Deze laten aansluiten bij doelgroepen en enerzijds richten op demografische ontwikkeling en anderzijds richten op de sociaal-culturele ambities en een leidinggevende economische ontwikkeling binnen de TTR ZON en Greenport Venlo.

Het kader voor het ruimtelijk beleid is als volgt:

Diversiteit	<ul style="list-style-type: none"> • Kwaliteit is leidend, ruimte voor nieuwe ontwikkelingen gaat samen met versterking van omgevingskwaliteit. Instrumenten zijn meervoudig ruimtegebruik, herstructurering en saldering; • Er is een flexibel woningbouwbeleid met verscheidenheid in woonmilieus als uitgangspunt.
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> • Een evenwichtige bevolkingsopbouw is uitgangspunt voor beleid. Gerichte maatregelen spelen in op demografische ontwikkelingen: <ul style="list-style-type: none"> - Betaalbare woningen voor starters en (terugkerende) jongeren en jonge gezinnen; - Levensloopbestendige woningen met name voor senioren, met vormen van zorg en welzijn; - Nieuwbouw en herstructurering zorgen voor een kwaliteitsimpuls; - Ruime woningen voor nieuwe burgers die de ruimte, rust en geborgenheid van Peel en Maas zoeken. • Versterking woon- en leefkwaliteit door toepassing van duurzaam bouwen en duurzame energie (warmte-koude opslag en zonne-energie).
Zelfsturing	<ul style="list-style-type: none"> • Burgers voeren de regie over hun dagelijkse leefomgeving. De gemeente faciliteert hen daarbij. De gemeenteraad waarborgt belangen die de kern overstijgen, zoals het woningbouwprogramma en een snelle en veilige verkeersontsluiting; • Ruimtelijke plannen bieden ruimte om maatschappelijke dynamiek te kunnen accommoderen.

Tabel 10. Kader ruimtelijk beleid

Afweging Perspectievennota 'Toekomst in beeld, perspectieven voor Peel en Maas'

Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbij hoofdzakelijk sprake is van het vastleggen van bestaande structuren en mogelijkheden. In afzonderlijke nog uit te werken bouwplannen (zoals bijvoorbeeld de locaties met vigerende bouwrechten) wordt bekeken in hoeverre de drie hoofdprincipes kunnen worden toegepast.

3.4.3 Woonvisie Plus 2011-2015

De Woonvisie, goedgekeurd door de raad op 25 januari 2011, geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de ontwikkeling van de woningvoorraad en de diensten op het gebied van welzijn en zorg daaromheen. De gemeente Peel en Maas heeft de ambitie de positie als aantrekkelijke woongemeente voor eenieder te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als om een perspectief op het wonen van de elf dorpen.

Uit de Woonvisie zijn de volgende actiepunten van belang voor de bestemmingsplannen voor de kernen:

- aanpassen van woningen voor levensloopbestendigheid (actiepunt 14);
- mogelijk maken van tijdelijke mantelzorg: via afwijking regelen in bestemmingsplan (actiepunt 17).

Afweging Woonvisie Plus 2011-2015

De actiepunten, zoals hierboven genoemd, zijn verwerkt in de planregels. In de woonbestemming is sprake van een flexibele bebouwingsregeling en zijn middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan mogelijkheden voor mantelzorg opgenomen.

3.4.4 Archeologiebeleid Peel en Maas

In het archeologiebeleid, dat in juni 2011 is vastgesteld, geeft de gemeente een kader op basis waarvan in de toekomst archeologisch-inhoudelijk, maar ook economisch verantwoorde beslissingen kunnen worden genomen hoe om te gaan met het bodemarchief. De gemeente Peel en Maas stelt met dit beleidsplan vast:

- de archeologische waarden- en verwachtingenkaart;
- ondergrenzen (uitgedrukt in oppervlakte en diepte) die duidelijk aangeven of een initiatiefnemer dan wel vergunningaanvrager verplicht is archeologisch vooronderzoek te laten verrichten;
- archeologie als conditie op te nemen bij herzieningen van bestemmingsplannen;
- de archeologische beleidskaart.

In de bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden in het geding zijn en hoe daarmee omgegaan moet worden. Het archeologiebeleid levert de archeologische eisen op die gesteld kunnen

worden bij de toekomstige afgifte van omgevingsvergunningen. Uiterlijk 2013 zullen alle bestemmingsplannen van de gemeente Peel en Maas archeologie-proof zijn. In onderhavig bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' (2, 3 en 4) opgenomen.

Afweging archeologiebeleid Peel en Maas

In onderhavig bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' (2, 3 en 4) overeenkomstig het archeologiebeleid opgenomen.

3.4.5 Toekomstvisie recreatie en Toerisme Peel en Maas en Leudal

Het toeristisch- recreatief beleid (december 2008) voor de regio 'Peel en Maas en Leudal' richt zich op twee speerpunten:

1. het positioneren van de regio als een aantrekkelijke groene toeristisch-recreatieve bestemming, het daartoe scheppen en beheren van een aantrekkelijk pakket aan toeristische en recreatieve voorzieningen en het mede zorg dragen voor een goede promotie van dit geheel;
2. het creëren van heldere en stimulerende voorwaarden waarbinnen de recreatie, het toeristisch bedrijfsleven en ondernemende burgers de kansen kunnen benutten.

De doelstelling van dit rapport is het definiëren van het beleid en het nader invullen van het intergemeentelijk project recreatie en toerisme voor de komende jaren. Bestuurlijk is de wens uitgesproken daarbij vooral te streven naar concrete en uitvoerbare projecten. Als basis voor deze toekomstvisie dienen het vigerende beleid, het huidige toeristisch recreatieve aanbod, de dynamiek en de positie van de sector alsmede de trends op gebied van recreatie en toerisme en andere relevante (maatschappelijke) ontwikkelingen. De gemeente wil initiatieven tot de ontwikkeling van nieuwe kleinschalige logiesaccommodaties, zoals Bed & Breakfast en pensions positief tegemoet treden.

Afweging Toekomstvisie recreatie en toerisme Peel en Maas en Leudal

In onderhavig plangebied bevinden zich toeristisch-recreatieve voorzieningen in de vorm van enkele recreatiewoningen. Ook de Maas en passantenhaven zijn belangrijke toeristische trekkers voor Kessel. Ook bestaande toeristische routes blijven ongewijzigd. De bestaande recreatiewoningen, alsook de passantenhaven zijn positief bestemd.

Binnen de woonbestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het bevoegd gezag de mogelijkheid geeft om onder voorwaarden door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor het gebruik ten behoeve van een bed en breakfast in de woning (met uitzondering van appartementen, flats of duplexwoningen) en/ of in de bijbehorende bouwwerken.

3.4.6 Retailstructuurvisie 2020

DHV heeft in april 2010 een toekomstvisie opgesteld voor alle retailfuncties in de gemeente. In januari 2011 is deze beleidsnota retail door de raad vastgesteld.

De belangrijkste conclusies met betrekking tot de bestaande retailstructuur in onderhavig plangebied zijn:

- Helden, Meijel, Maasbree, Baarlo kunnen hun sterk lokaal verzorgende functie goed benutten. Ook hier zijn de dorpse karakters en het gratis parkeren belangrijke pluspunten. Voor Kessel geldt dit in mindere mate, omdat het totale aanbod hier versnipperd is.
- De toename van leegstand in de overige centrumgebieden Helden, Meijel, Maasbree, Baarlo en Kessel en versnippering zijn belangrijke knelpunten.
- Momenteel is er sprake van één bestaand concentratiegebied voor perifere detailhandel (PDV) in de gemeente Peel en Maas. Daarnaast is het Industrierrein Panningen aangewezen als mogelijke PDV-ontwikkellocatie. Het aanbod heeft vooral een lokale functie.
- Verdere versnippering op het gebied van perifere detailhandel is een belangrijk aandachtspunt.
- Het sterk aanwezige lokaal ondernemerschap in de verschillende kernen is een belangrijk pluspunt.

Enkele relevante andere uitgangspunten voor de toekomstige retailstructuur zijn als volgt:

- Opbouwen van de gewenste structuur van het dagelijks aanbod met een duidelijke positionering van de verschillende winkelgebieden ten opzichte van elkaar. Hierbij staat het waarborgen van leefbare kernen door het op peil houden van het dagelijkse voorzieningenniveau centraal.
- Het recreatieve winkelaanbod vervult een verzorgingsfunctie voor de regio. Het gaat hier vooral om de recreatieve branches zoals mode, schoenen, warenhuizen, juweliers, opticiens etc. Panningen heeft zich ontwikkeld als het centrum van Peel en Maas met deze functie.
- Dit aanbod moet vooral in een centrum bijeengebracht worden en het aanbod op perifere en solitaire locaties is daarom niet wenselijk.
- Beperkingen voor dag- en avondhoreca gelden voor de ontwikkelingsmogelijkheden op andere locaties met uitzondering van de centra van de kernen. Het aanbod in deze kernen mogen hun bedoelde functie niet overstijgen en niet concurreren met het centrum van Panningen. Uitzondering vormt het toeristische karakter van kernen als Baarlo, Kessel en Meijel.
- Grootschalige detailhandelvesitingen (GDV) in onder meer sport en spel, bruin- en witgoed hebben veelal een karakter dat leunt aan de recreatieve branches. Gezien de regiofunctie die het centrum van Panningen wil vervullen, is dit de aangewezen plek om deze branches te huisvesten. Dit aanbod moet dan wel in het centrum liggen of er tegenaan. Perifere locaties zijn niet wenselijk.

- Op andere locaties in Peel en Maas kan ruimte worden geboden aan grootschalige thematische detailhandelsontwikkelingen met formules die wat betreft assortiment niet thuis horen in de winkelcentra en wat betreft omvang onvoldoende ruimte hebben op de Kennedylaan in Panningen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan zijn onder andere dat detailhandel en dienstverlening bij voorkeur in de centra van de verschillende kernen dienen te worden geclusterd. In de Retailstructuurvisie is eveneens beleid opgenomen ten aanzien van bedrijven en beroepen aan huis. Dit beleid is overgenomen in de beleidsregel planologische kruimelgevallen.

Afweging Retailstructuurvisie 2020

Bestaande en vigerende detailhandelslocaties zijn als zodanig bestemd. Nieuwe detailhandelsmogelijkheden (buiten de centra) zijn niet aan de orde.

De beroepen-aan-huis-regeling is conform het beleid overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

3.4.7 Beleidsregel planologische kruimelgevallen, maart 2011

In maart 2011 is door het college de beleidsregel planologische kruimelgevallen vastgesteld. Met de introductie van de omgevingsvergunning kunnen planologische activiteiten geregeld worden, welke strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan. Een groep van deze met het bestemmingsplan strijdige planologische activiteiten wordt gevormd door de zogenoemde planologische kruimelgevallen, welke staan beschreven in artikel 4, bijlage II Bor. Het college is bevoegd om op deze planologische kruimelgevallen te beslissen. Omdat planologische kruimelgevallen relatief vaak voorkomen, is er een beleidslijn ontwikkeld met als doel het op dezelfde wijze beoordelen van dergelijke gevallen. Dit voorkomt onzekerheid en onduidelijkheid bij de aanvragers en heeft tijdswinst bij de afhandeling van dergelijke aanvragen tot gevolg.

In artikel drie en verder van de beleidsregels is het beleid opgenomen ten behoeve van planologische kruimelgevallen. Hierna worden enkel de beleidsitems genoemd die van belang zijn voor de kernen:

- artikel 3: bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom: in dit artikel wordt onderscheid gemaakt tussen het uitbreiden van woningen en het bouwen of uitbreiden van bijgebouwen bij woningen en andere hoofdgebouwen binnen de bebouwde kom, met uitzondering van bedrijfs- en industrieterreinen. De bepalingen uit het Bor zijn algemeen en ruim geformuleerd, waardoor toepassing van deze bepaling tot ongewenste ruimtelijke situaties kan leiden. De gemeente Peel en Maas kiest ervoor om planologische afwijkingmogelijkheden te bieden voor woninguitbreidingen aan de voor-, zij- en achtergevel en voor het bouwen of uitbreiden van bijgebouwen bij woningen en andere gebouwen voor de voor-, zij- en achtergevel, onder voorwaarde

dat het aantal woningen gelijk blijft en het bijbehorend bouwwerk qua oppervlakte en inhoud ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

- artikel 5: gebouwen ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen; onder deze afwijkingmogelijkheid vallen gebouwen ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer, het weg-, water- of luchtverkeer. Om te zorgen voor uniformiteit in de bebouwingsmogelijkheden en in te spelen op voorzieningen welke reeds in ontwikkeling zijn is een afwijkingmogelijkheid opgenomen, mits het brutovloeroppervlak van het gebouw niet groter is dan 50 m², het gebouw bestaat uit één bouwlaag en het gebouw niet hoger is dan 5,00 meter.
- artikel 6: bouwwerken, geen gebouwen zijnde: onder deze afwijkingmogelijkheid vallen onder andere erfafscheidingen, overkappingen, speeltoestellen, vlaggenmasten, lichtmasten etc. De bepalingen uit het Bor zijn algemeen en ruim geformuleerd, waardoor toepassing van deze bepaling tot ongewenste ruimtelijke situaties kan leiden. Voor erfafscheidingen is de volgende bepaling opgenomen:
 - Het oprichten van erfafscheidingen: a) indien het een erfafscheiding vóór de voorgevelbouw grens betreft, mag de hoogte niet meer bedragen dan 2,00 meter en moet er sprake zijn van een open constructie in die zin dat minimaal 75% van de erfafscheiding in de hoogte aaneengesloten transparant moet zijn, en b) indien het een erfafscheiding langs de zijgevel en/ of achter de achtergevel betreft of andere binnen de woonbestemming passende bouwwerken, dan mag de hoogte niet meer dan 2,50 meter bedragen.
- artikel 7: dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw: aangezien er vergunningvrij voldoende bouw mogelijkheden zijn voor dit soort bouwwerken, wordt hiervoor in principe geen gebruik gemaakt van een planologische afwijkingmogelijkheid.
- artikel 8: antenne-installaties: antenne-installaties komen niet voor de toepassing van de beleidsregel in aanmerking. Ieder verzoek met betrekking tot het plaatsen van een antenne-installatie welke niet voldoet aan het gestelde ten aanzien hiervan in artikel 2 van bijlage II Bor (categorieën van gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist), maar welke in aanmerking komt voor de toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub b onder 2 Wabo juncto artikel 4, lid 5 bijlage II Bor, zal, voorzien van een motivering, ter beoordeling en besluitvorming aan het college worden voorgelegd.
- artikel 11 evenementen: het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen komt niet voor de toepassing van de onderhavige beleidsregel in aanmerking. Met betrekking tot evenementen wordt nader beleid opgesteld. Ieder verzoek met betrekking tot het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen, welke in aanmerking komt voor de toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub b onder 2 Wabo juncto artikel 4, lid 8 bijlage II Bor, zal, voorzien van een motivering, ter beoordeling en besluitvorming aan het college worden voorgelegd.
- artikel 12 gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten. Dit artikel heeft een relatie met de beleidsnota Retail. Het gebruik

van woonbebouwing voor bedrijven aan huis en beroepen aan huis, als genoemd in bijlage 2 of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven en beroepen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, binnen de bebouwde kom komt in aanmerking voor de toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub b onder 2 Wabo juncto artikel 4, lid 9 bijlage II Bor mits:

- de woonfunctie van het perceel in overwegende mate aanwezig blijft;
- degene die gebruiker van de woning is, dient ook degene is die het huisverbonden beroep of bedrijf uitoefent. Personeel is niet toegestaan;
- maximaal 40% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning en de voor de woonfunctie bestemde bijgebouwen wordt gebruikt voor bedrijven aan huis en beroepen aan huis met een maximum van 25 m² bij bouwpercelen tot 750 m², 35 m² bij bouwpercelen van 750 m² tot 1.500 m² en 45 m² bij bouwpercelen vanaf 1.500 m²;
- het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- het geen bedrijvigheid betreft die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet aantast en het woon- en leefklimaat van de omgeving niet wordt aangetast;
- internetverkoop is slechts dan toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
- er geen buitenopslag plaatsvindt;
- reclame-uitingen ten dienste van het bedrijf aan huis of het beroep aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1,00 meter x 0,50 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2,00 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan;
- er geen duurzame ontwrichting van de bestaande voorzieningenstructuur plaatsvindt;
- er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep/ bedrijf.
Het gebruik van niet-woonbebouwing in afwijking van de bestemming komt niet voor de toepassing van de beleidsregel in aanmerking. Ieder verzoek met betrekking tot het gebruik van niet-woonbebouwing in dit kader, welke in aanmerking komt voor de toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub b onder 2 Wabo juncto artikel 4, lid 9 bijlage II Bor, zal, voorzien van een motivering, voor beoordeling en besluitvorming aan het college worden voorgelegd.
- artikel 13 recreatiewoningen: het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning komt niet voor de toepassing van de onderhavige beleidsregel in aanmerking. Ieder

verzoek met betrekking tot het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning, welke in aanmerking komt voor de toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2 Wabo juncto artikel 4, lid 10 bijlage II Bor, zal, voorzien van een motivering, voor beoordeling en besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

Afweging Beleidsregel planologische kruimelgevallen

De beleidsregel planologische kruimelgevallen is grotendeels overgenomen in onderhavig bestemmingsplan, met uitzondering van de gevallen waar is opgenomen dat het gebruik dan wel het bouwen voor beoordeling en besluitvorming afzonderlijk aan het college moet worden voorgelegd. Daarnaast is het onderdeel erfafscheidingen in artikel 6 in aangepaste vorm overgenomen. In bestemmingsplannen is het namelijk niet mogelijk om welstandseisen op te nemen, waardoor de transparantie van de erfafscheiding niet kan worden gewaarborgd. De aanpassing betreft het verlagen van de maximale bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn van erfafscheiding tot 1 meter.

3.4.8 Monumentenbeleid

De gemeente Peel en Maas kent een bescheiden monumentenbeleid, zo blijkt uit het collegebesluit van 7 september 2010, met daarin de volgende actiepunten:

- voor de eigen monumenten als een goed huisvader zorgen;
- faciliterend optreden bij monumenten van derden;
- incidenteel een beroep doen op de reserve, nieuwe investeringen.

Hieruit kan worden afgeleid dat de gemeente geen actief monumentenbeleid voert. De gemeente kent juridisch gezien geen gemeentelijke monumenten. Wel zijn er in de vigerende plannen een aantal beeldbepalende panden aangeduid die ook in de nieuwe bestemmingsplannen worden overgenomen.

Afweging monumentenbeleid

De aangewezen rijksmonumenten en beeldbepalende panden zijn aangeduid op de verbeelding en vastgelegd in de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. In de kernen zijn geen beschermde dorpsgezichten aangewezen.

3.4.9 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Het fuseren van de gemeente en het inwerkingtreden van de Wabo en het daarbij behorende vergunningvrij bouwen is mede aanleiding geweest voor de gemeente om nieuw welstandsbeleid op te stellen. Hiertoe is op 31 mei 2011 de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Het nieuwe beleid biedt meteen de kans om de gemeentelijke kernwaarden en speerpunten hierin te integreren. Diversiteit en zelfsturing komen duidelijk naar voren in het nieuwe beleid terwijl 'deregulering' en 'klantgerichtheid' uitgangspunten vormden. Het nieuwe welstandsbeleid gaat uit van een welstandsvrije gemeente, met uitzondering

van beeldbepalende dorpsgezichten. Deze zijn niet perse historisch, want ook nieuwbouwgebieden zijn uitgezonderd; hier gelden beeldkwaliteitplannen.

Een beeldbepalende dorpsgezicht is een gebied of lint in het centrum van de kern. Beeldbepalende dorpsgezichten zijn zodanig belangrijk voor de identiteit en het beeld van een kern en inwoners, dat deze beschermd blijven. Nieuwe bouwplannen zijn wel mogelijk, maar deze moeten worden voorgelegd aan de 'adviescommissie ruimtelijke kwaliteit'.

Hetzelfde geldt voor gebieden waar de gemeenteraad een beeldkwaliteitplan heeft vastgesteld. Dit zijn meestal nieuwbouwprojecten waarbij een bepaalde sfeer wordt nagestreefd.

Afweging Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Voor elk kern is in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit een gebied in het centrum aangewezen als beeldbepalend dorpsgezicht (of kwaliteitsgebied) waarin bouwplannen getoetst moeten worden op ruimtelijke kwaliteit. Voor de nog te realiseren bouwplannen (onder andere Molengaerde) die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan zijn geen beeldkwaliteitplannen vastgesteld.

3.4.10 Evenementenvisie

De evenementenvisie van de gemeente Peel en Maas kent twee centrale uitgangspunten: de drie doelstellingen en de hiervan afgeleide visie over samenwerking. De drie doelstellingen zijn vastgesteld in de visie en luiden als volgt:

1. door middel van het creëren van goede randvoorwaarden worden initiatiefnemers gestimuleerd om evenementen te organiseren die bijdragen aan de leefbaarheid in de gemeente.
2. door middel van het stimuleren van 'goede' evenementen wil de gemeente het imago van een levendige en diverse gemeente versterken, teneinde een aantrekkelijke werking te hebben op bezoekers van buiten de gemeente.
3. door middel van een werkbaar kader moeten de lasten voor de initiatiefnemers en gemeente zo beperkt mogelijk zijn, waarbij de harmonie met de overlast en veiligheid gegarandeerd blijft.

De evenementenvisie geeft aan waar evenementen plaatsvinden. Bestaande evenementenlocaties, zowel op pleinen als in bijvoorbeeld hallen, worden in de nieuwe bestemmingsplannen overgenomen ten behoeve van de koppeling met de evenementenvergunning.

Afweging Evenementenvisie

De visie is begin 2012 vastgesteld en is meegenomen in onderhavig nieuw bestemmingsplan in diverse bestemmingen, waaronder 'Verkeer', 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Sport' en 'Groen'.

3.4.11 Beleid huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas

Het beleid huisvesting buitenlandse werknemers is door de gemeenteraad geactualiseerd vastgesteld in januari 2011.

Aan het beleidskader liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag:

- huisvesting enkel voor legale werknemers die tijdelijk verblijven;
- werkzaam in de gemeente;
- adequaat beheer: optimaal evenwicht tussen aantallen te huisvesten mensen en het maatschappelijk draagvlak van de locatie;
- geen tenten, stacaravans of toercaravans op het eigen bedrijf;
- tijdelijke huisvestingsmogelijkheden bij agrarische ondernemingen alleen voor bedrijven met seizoensarbeid.

Het beleid noemt een aantal huisvestingsmogelijkheden voor buitenlandse werknemers:

- *huisvesting in reguliere woningen*: het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten is in beginsel mogelijk in reguliere woningen. Indien sprake is van een groep tijdelijke arbeidskrachten die bestaat uit maximaal 4 personen is dit principe ook inpasbaar onder de bestemming wonen. Een dergelijke groep vraagt namelijk om een onderlinge verbondenheid in het huishouden die gelijk is aan een gezinssituatie.
- *kamerverhuur of logies in woningen voor individuen*: indien sprake is van meer dan 4 personen en maximaal 10 personen is sprake van kamerverhuur of van logies. Het verschil is dat bij kamerverhuur de verhuurder zelf ook woont in het pand waarin de verhuur plaatsvindt en dat hij bij logies elders zijn hoofdverblijf heeft. In woonkernen is het niet toegestaan om meer dan 10 personen te huisvesting in een woning. De eisen voor kamerverhuur worden gelijk gesteld aan de eisen van wonen. Voor logiesfuncties gelden andere eisen in het bouwbesluit. Indien sprake is van kamerverhuur of logies is naast de aanpassing van het bestemmingsplan een exploitatievergunning noodzakelijk.
- *logiesgebouwen in bestaande complexen*: bestaande complexen mogen onder een aantal voorwaarden gebruikt worden om tijdelijke arbeidskrachten in te huisvesten. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het beleid. Het beleid wijst geen specifieke logiesgebouwen aan. Huisvesting van buitenlandse werknemers in logiesgebouwen in bestaande complexen slechts mogelijk door middel van een buitenplanse afwijking, dan wel een partiële herziening van het bestemmingsplan.
- *vrijkomende agrarische bebouwing en vrijkomende niet agrarische bebouwing*: vrijkomende agrarische bebouwing en vrijkomende niet agrarische bebouwing mag onder een aantal voorwaarden gebruikt worden voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. Zoals eerder is bepaald zal het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing verder worden uitgewerkt op structuurvisieniveau. Huisvesting van buitenlandse werknemers in dergelijke bebouwing is slechts mogelijk door middel van een buitenplanse afwijking, dan wel een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Afweging beleid huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas

De huisvesting in reguliere woningen is rechtstreeks mogelijk gemaakt in onderhavig nieuw bestemmingsplan. Voor kamerverhuur of logies in woningen voor individuen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

3.4.12 Prostitutie en seksinrichtingen

Uit de in 2002 gevormde rechtspraak (ABRS 22 mei 2002, AB 2003, nr. 79) mogen gemeenten geen absoluut verbod instellen voor de vestiging van seksinrichting. Als gevolg van de wettelijk vastgestelde opheffing van het algemeen bordeelverbod en het naar aanleiding daarvan opgestelde regionaal prostitutiebeleid, waarin afspraken zijn gemaakt over het aantal seksinrichtingen binnen de regio, zijn binnen de bestemmingsplannen voor de kernen seksinrichtingen uitgesloten, met uitzondering van de bestaande seksinrichtingen. Dit krijgt vorm door per bestemming de vestiging van een seksinrichting te verbieden in de specifieke gebruiksregels. De in de gemeente aanwezige seksinrichting – in het buitengebied van Maasbree – zal in het bestemmingsplan voor het buitengebied positief worden bestemd. De gemeente voert dan ook een concentratiebeleid: de (nieuw)vestiging van seksinrichtingen is verboden met uitzondering van een nader omschreven gebied.

Afweging prostitutie en seksinrichtingen

In de algemene gebruiksregels van onderhavig bestemmingsplan zijn seksinrichtingen (of een daarmee vergelijkbaar bedrijf) en straatprostitutie als strijdig gebruik aangewezen.

3.5 Beleidskader voormalige gemeente Kessel

In de navolgende paragrafen wordt kort het beleidskader benoemd van de voormalige gemeente Kessel die is opgegaan in de nieuwe gemeente Peel en Maas. Alleen de beleidskaders die geheel of gedeeltelijk nog van toepassing zijn, zijn benoemd. Beleidskaders die inmiddels zijn 'opgegaan' in nieuw beleid van de nieuwe gemeente zijn niet meer van toepassing en zijn in deze toelichting dus ook niet meer opgenomen.

3.5.1 Strategische visie Kessel 2015

Voor de (voormalige) gemeente Kessel zijn diverse kernkwaliteiten aan te wijzen:

- De ligging aan de Maas.
- De aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- De hechte gemeenschap.
- Het hoogwaardige woonmilieu.
- De compactheid van de gemeente.

Deze kwaliteiten bepalen voor een groot deel de ambities van de gemeente. De missie van de Strategische visie kan als volgt worden weergegeven: *“het zoeken naar ontwikkelingsmogelijkheden voor functies waar de inwoner van Kessel behoefte aan heeft, op een zodanige wijze dat de bestaande kwaliteiten gerespecteerd worden en er nieuwe waarden ontstaan”*.

De ruimtelijke structuur van de gemeente is gebaseerd op het zoneren van gebied, uitgaande van de bestaande natuurlijke zoneringsstructuur. Het doel van de zoneringsstructuur is om functies te kunnen scheiden waar nodig en te kunnen verweven waar mogelijk. Het uitgangspunt is een zoneringsstructuur van zuidwest naar noordoost, parallel aan het Maasdal.

Naast bovengenoemde zoneringsstructuur, bestaan er natuurlijke en fysieke dwarsverbanden die door de natuurlijke zoneringsstructuur heen lopen.

Om de kernkwaliteiten van Kessel meer te kunnen profileren, is een aantal projecten opgestart.

Afweging Strategische visie Kessel 2015

Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Vergunde projecten welke in het kader van de Strategische visie zijn uitgevoerd, zijn in onderhavig bestemmingsplan verankerd.

Waardevolle kwaliteiten in de kern zijn voorzien van een passende en beschermende regeling. Er zijn vanuit de Strategische Visie op dit moment geen ontwikkelingen welke nader gespecificeerd dienen te worden in onderhavig bestemmingsplan.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Zoals in hoofdstuk 1 reeds aangegeven is, heeft het nieuwe bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' in hoofdzaak een conserverend karakter, gericht op beheer van de bestaande situatie. Dit houdt in dat enkel de bestaande situatie wordt vastgelegd en dat geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan, tenzij deze de planologische procedure doorlopen hebben, zoals bijvoorbeeld het nieuwbouwplan Molengaerde in Kessel.

De belangrijkste uitgangspunten welke voor het nieuwe bestemmingsplan gelden, zijn:

- uniformiteit: voor alle kernen binnen de gemeente gelden zoveel mogelijk dezelfde regels;
- digitaal raadpleegbaar: conform wettelijke eisen en gebruiksvriendelijk;
- flexibel: zo veel mogelijk vrijheid voor de inwoners/ bedrijven, met zo min mogelijk procedures (vermijden van afwijkingen e.d.).

In onderhavige paragraaf wordt nader ingegaan op de bestaande ruimtelijke karakteristiek van het plangebied. Tevens wordt aangegeven welke recent, vastgestelde plannen, zijn meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Bestaande situatie

Ruimtelijke analyse Kessel

De wijze waarop Kessel is opgebouwd in ruimtelijke en functionele zin is het resultaat van een eeuwenlang maatschappelijk en economisch ontwikkelingsproces dat met name in de 20^e eeuw in ruimtelijke zin een versnellingsproces heeft ondergaan. Opmerkelijk is dat de oorspronkelijke structuur van wegen en paden in de kern nog vrijwel volledig herkenbaar is in het huidige stratenpatroon.

De oudste bebouwing in de kern Kessel is te vinden in de oude dorpskern van Kessel en het gebied Veers en betreft een lang gerekt, oost-west gericht, bebouwingslint. De bebouwing heeft zich daarna in noordelijke richting uitgebreid.

Tussen de oude dorpskern en de Schijfweg-Zuid, heeft in de richting van de Schijfweg-Zuid later een verdere verdichting plaatsgevonden.

De oorspronkelijke bebouwing in de dorpskern van Kessel bestaat overwegend uit gesloten bebouwing bestaande uit twee lagen met kap.

De oorspronkelijke bebouwing in het gebied Veers betreft veelal karakteristieke, wat grotere, villabebouwing bestaande uit twee lagen met kap. Aan het Veersepad bevindt zich onder andere kasteel De Oeverberg.

De uitbreiding van het oorspronkelijke Kessel heeft, zoals aangegeven, noordelijk en noordwestelijk plaatsgebonden met na-oorlogse bebouwing.

De eerste verdichting vond plaats aan de Molenweg en Haagweg, waarna in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw twee nieuwe woongebieden ontstonden: omgeving Baarskampstraat- Beeselseweg-Overkampstraat en omgeving Schijfweg-Zuid, Baarloseweg en Merwijkstraat. Later werd ook het gebied rondom de Sint Corneliustraat ontwikkeld.

De bebouwing in beide wijken bestaat grotendeels uit grondgebonden gesloten bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met kap. Langs enkele wegen, onder andere de Schijfweg-Zuid en de Oeverbergstraat bevinden zich halfvrijstaande woningen.

In beide wijken is deels sprake van sociale woningbouw.

Opvallend is verder de vrijstaande villabebouwing aan de Baarloseweg (met grote voortuinen) en Graaf Hendrikstraat. In dit gebied is duidelijk een hoogteverschil in het landschap zichtbaar.

Vanaf de jaren '80 van de vorige eeuw is begonnen met de ontwikkeling van woningbouw ten noorden van de Schijfweg-Zuid. De bebouwing in dit gebied (dat duidelijk herkenbaar is als een woonerf) bestaat overwegend uit halfvrijstaande bebouwing bestaande uit anderhalf tot twee bouwlagen met kap.

De meest recente uitbreidingen hebben plaatsgevonden/ vinden momenteel plaats in het oostelijk deel van het gebied Schijfwegveld. De laatste nieuwbouw zorgt voor de afronding en volledig invulling van dit gebied.

Recente nieuwbouw heeft tevens plaatsgevonden aan de westzijde van de Baarskampstraat, waar enkele vrijstaande woningen zijn gerealiseerd.

In de bestaande bebouwde omgeving zijn de afgelopen jaren ook enkele herstructureringslocaties in ontwikkeling gebracht. Dit betreft onder andere de omgeving van de Keerberghof en de Hof van Kessel (appartementen) aan de Koninginnelaan-Sint Corneliusstraat.

Ruimtelijke analyse Kessel-Eik

Kessel-Eik ontleent haar kwaliteit aan de kleinschaligheid en de directe aanwezigheid van het omliggende landschap. De dorpskern is bereikbaar aan de noordzijde via de aansluiting met de Napoleonsbaan.

Aan de westzijde is de landschappelijke samenhang met de dorpskern groot. Aan de zuid- en oostzijde is deze kwaliteit minder aanwezig. Aan de oostkant is een nieuwe randweg aangelegd om de kern te ontlasten van doorgaand zwaar verkeer van en naar

bedrijventerrein Kruisberg. De landschappelijke open zone tussen Kessel-Eik en het bedrijventerrein Kruisberg werkt als een buffer.

Aan de zuidzijde van het dorp is het bedrijf Kuypers Kessel BV aanwezig in de zone langs de Maas.

In de bebouwde kom bevindt zich een samenhangend deel rond het Mariaplein en een lintvormige uitloop richting de Maas.

Rond het Mariaplein zijn dan ook enkele (maatschappelijke) voorzieningen geconcentreerd aanwezig.

De fysieke drager van Kessel-Eik is de Napoleonsbaan. Historisch gezien wordt de oorspronkelijke structuur van Kessel-Eik gevormd door de Karreweg-Zuid en de Maasstraat. Langs deze wegen en met name de kruising van deze wegen, bevinden zich dan ook nog enkele karakteristieke (langgevel)boerderijen.

De uitbreiding van Kessel-Eik heeft sindsdien hoofdzakelijk plaatsgevonden aan de oostzijde van de Maasstraat. Aan de Lindelaan (met name de westzijde), de Schoolstraat en de Kapelweg betreft dit hoofdzakelijk na-oorlogse halfvrijstaande bebouwing bestaande uit twee lagen met kap.

Vervolgens heeft woningbouw plaatsgevonden verder in oostelijke richting in de omgeving van de Rietstraat. Ook deze bebouwing betreft overwegend halfvrijstaande woningen, bestaande uit twee bouwlagen met kap. In dit gebied bevinden zich tevens enkele seniorenwoningen.

Op verschillende open plekken in de lintbebouwing aan de Maasstraat, Karreweg-Zuid en Lindelaan zijn de afgelopen tientallen jaren diverse woningen gerealiseerd. Deze vrijstaande bebouwing bestaat overwegend uit woningen met één of twee bouwlagen en kap.

Aan de Kuypershof (ten zuiden van de Napoleonsbaan en ten westen van de Maasstraat) is in de afgelopen jaren een nieuw woongebiedje ontstaan aan een doodlopend straatje. De bebouwingstypologie in dit gebied is divers en bestaat zowel uit vrijstaande als halfvrijstaande woningen bestaande uit één of twee bouwlagen met kap.

Enkele jaren geleden is aan de Karreweg-Zuid de eerste gestapelde woonbebouwing (appartementen) in Kessel-Eik gerealiseerd. Omdat slechts sprake is van twee bouwlagen met kap, is deze bebouwing niet afwijkend van het heersende straatbeeld.

Landschap en groen

Er zijn diverse gebieden in de omgeving van Kessel en Kessel-Eik aanwezig die van zeer hoge landschappelijke waarde zijn.

Er zijn drie sublandschapstypen aan te wijzen:

- Rivierdalbodem.
- Terras, relatief laaggelegen.
- Terras, relatief hooggelegen.

Deze landschapstypen hebben in grote mate het gebruik van de gronden bepaald. Grote delen van de gronden zijn al in gebruik vanaf de periode 1806-1840. De meeste gronden waren in gebruik als bouwland.

Er is een aantal landschapselementen aan te wijzen die bepalend zijn voor het karakter en de kleinschaligheid van de kernen en omgeving. Deze elementen zijn dan ook als zeer waardevol te beschouwen.

De waardevolle landschapselementen zijn de volgende:

- De huidige loop van de Maas is grotendeels gelijk aan de loop van de rivier in 1806.
- Het historisch verkavelingspatroon dat uit circa 1830 dateert, is nog zeer herkenbaar in het zuidoosten van de gemeente.
- Op diverse plekken zijn oude grenzen herkenbaar als steilrand, glooiing, perceelsgrens of weg.
- De loop van wegen van vóór 1806 en uit de periode 1806-1890 is grotendeels gelijk aan de loop van de huidige wegen.

In de kernen komen, met name in de woongebieden, enkele groenvoorzieningen voor in de vorm van grasvelden (al dan niet met speelvoorzieningen). Op enkele plekken betreft dit wat grotere grasvelden zoals in Kessel aan de Gelrestraat, Esdoornstraat en aan de Keerbergstraat. Aan de Baarloseweg in Kessel is verder duidelijk de steilrand zichtbaar als overgang naar een lager gebied. Voor het overige zijn op enkele plaatsen in de kern laanbeplantingen aanwezig, danwel wordt hier weer opnieuw aanzet toegegeven.

Opvallend in Kessel-Eik is de aanwezigheid van de vele oude geknotte platanen in de kern, met name op het Mariaplein en de laanbeplantingen langs verschillende wegen. Bij Kessel-Eik liggen twee natuurgebiedjes: Eikelenpeel en de Musschenberg. Met name aan de westzijde van Kessel-Eik is de relatie met het open agrarisch landschap ter plaatse zichtbaar. Aan deze zijde bevinden zich ook enkele uitlopers van kleinere bospercelen en enkele watergangen. Dit betreft geen primaire watergangen of specifiek beschermde watergangen.



Foto 21 t/m 26. Groen in Kessel en Kessel-Eik

Recente ontwikkelingen

In de kern Kessel zijn recent enkele projecten in ontwikkeling gebracht en/ of in procedure geweest. Zoals in paragraaf 4.1 beschreven zijn alleen die projecten opgenomen in onderhavig plan die de planologische procedure volledig doorlopen hebben.

Herbouw/ renovatie kasteel Keeverberg (Kessel)

De plannen voor herbouw en restauratie van kasteel Keeverberg hebben in 2011 groen licht gekregen. De benodigde bestemmingsplanwijziging vindt plaats via een afzonderlijke procedure die parallel loopt aan dit bestemmingsplan. Het kasteel is daarom buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gehouden.

Plan Molengaerde

Kuypers Kessel projectontwikkeling B.V. bouwt 20 woningen in het gebied Schijfweg-Zuid – Baarskampstraat. Het plan voorziet in 12 vrijstaande en 8 halfvrijstaande herenhuizen. Voor dit plan geldt een streefbeeld wat betreft beeldkwaliteit, een en ander zoals beschreven in de betreffende vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO.

Bouwtitels

Diverse afzonderlijke en particuliere bouwtitels zijn rechtstreeks in het plan opgenomen onder de bestemming 'Wonen-3'.

5. RANDVOORWAARDEN/ RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op verschillende onderzoeks- en milieuaspecten welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Onderhavig nieuw bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een conserverend karakter, waarbij de bestaande functies opnieuw worden vastgelegd. Met dit bestemmingsplan worden derhalve geen nieuwe rechtstreekse ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Alleen bouwplannen waarvoor een afzonderlijke planologische procedure doorlopen is, zijn in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Gezien de voor deze plannen reeds doorlopen procedure zijn ook de noodzakelijke onderzoeks- en milieuaspecten reeds beschouwd, zodat in het kader van onderhavig bestemmingsplan verder geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

5.2 Milieu

5.2.1 Geluid

Wegverkeerslawaai

Akoestisch onderzoek is noodzakelijk indien nieuwe directe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km-uur of meer geldt.

Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidgevoelige objecten echter niet overschreden worden.

In dit bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe rechtstreekse ontwikkelingen. In het kader van afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden worden de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd bij de uitwerking van het betreffende plan.

Railverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen buiten de onderzoekszone van de meest nabij gelegen spoorlijn Roermond – Weert. Een onderzoek naar railverkeerslawaai is in het kader van het nieuwe bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek in dit kader is derhalve verder niet aan de orde.

Wel ligt een deel van de kern Kessel-Eik binnen de geluidzone van het bedrijf Kuypers Kessel (dat ten zuiden van het plangebied gelegen is). Deze geluidzone is middels de

aanduiding 'geluidzone-industrie 1' en 'geluidzone-industrie 2' opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-industrie 1' (de 50 dB(A)-contour) geldt dat nieuwe geluidgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting als gevolg van industrielawaai, tenzij uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting aan de gevel niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-industrie 2' (de 55 dB(A)-contour) geldt dat nieuwe geluidgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting als gevolg van industrielawaai. Er zijn geen nieuwe geluidgevoelige objecten gepland binnen de geluidzone, zodat in het kader van onderhavig plan geen belemmeringen aan de orde zijn, danwel nader onderzoek nodig is.

5.2.2 Luchtkwaliteit

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

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

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en er wordt dan ook geen gewijzigde invloed uitgeoefend op de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er derhalve geen belemmeringen.

5.2.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van incidentele bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouw mogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en is het uitvoeren van een bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk.

5.2.4 Milieu-Invloed bedrijvigheid

In het kader van ruimtelijke plannen dient volgens de Handreiking Ruimtelijke Plannen van de gemeente beschreven te worden op welke wijze de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is toegepast (editie 2009). In deze VNG-brochure worden richtlijnen gehanteerd die een zekere noodzakelijke afstand tussen (agrarische) bedrijven en woonbouw aangeven. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving.

De richtafstanden zijn niet wettelijk voorgeschreven. De richtafstandenlijsten gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven en zijn geschreven voor nieuwe situaties. Indien bekend is welke activiteiten concreet beoogd worden, dan kan gemotiveerd worden afgeweken van de daadwerkelijke te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Voor bestaande bedrijven geldt allereerst de geldende omgevingsvergunning of de richtlijnen uit de geldende Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de relevante bedrijven en instellingen binnen de kern op basis van de richtafstanden conform de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009), uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten. In de tabel wordt de grootste afstand weergegeven.

In de navolgende tabel zijn alle binnen het plangebied gelegen bedrijven en instellingen met een milieucategorie opgenomen. Bedrijven met milieucategorie 1 en 2 passen binnen de bebouwde omgeving.

In onderhavig plangebied bevinden zich twee bedrijven welke tot milieucategorie 3 of hoger behoren. Deze zijn specifiek aangeduid op de verbeelding en benoemd in de planregels.

Locatie	Bedrijf	Soort bedrijf/ instelling	VNG-categorie	Grootste afstand
Baarloseweg 10A	De Maas	Garagebedrijf	2	30
Baarloseweg 40-Schijfweg-Noord		Grondgebonden agrarisch bedrijf	2	30
Baarskampstraat 24		Opslag	2	30
Baarskampstraat 34 (achterzijde)		Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf	2	30
Beeselseweg 18B	Severins	Bouwbedrijf	2	30
Lindelaan 1	Joppen	Transport en verhuur	3.1	50
Lindelaan 40A	Chris Schreurs	Garagebedrijf	2	30
Maasstraat 35	Heijmans	Akkerbouwbedrijf	2	30
Maasstraat 48	AEH power projects	Ontwikkelen en bouwen van energiestations	4.1	200
Molenstraat 28	Voormalige gemeente-		2	30

Locatie	Bedrijf	Soort bedrijf/ instelling	VNG-categorie	Grootste afstand
	loods			
Molenstraat 33A	Schatorie	Dakdekkersbedrijf	2	30
Molenstraat 40	Leegstaand		2	30
Rijksweg 14	Maatschap Teeuwen-Beeren	Grondgebonden agrarisch bedrijf	2	30
Roode Eggeweg 1		Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf	2	30
Roode Eggeweg 5	Aannemersbedrijf Janssen	Aannemersbedrijf	2	30
Scheutenbergweg 3A	Toos Wijen	Stoffeerderij	1	10
Sterrebosweg 12	Van Dael Kunststof ramen	Montagebedrijf	2	30

Tabel 11. Bedrijvigheid in Kessel en Kessel-Eik

In het kader van onderhavig bestemmingsplan zijn in de directe nabijheid van de bedrijvigheid geen nieuwe milieugevoelige bestemmingen opgenomen, zodat er uit het oogpunt van milieuhygiëne geen problemen zijn. De bestaande milieutechnische situatie blijft gehandhaafd.

Voor zover er in woonpanden een aan-huis-gebonden beroep of een ondergeschikte vorm van bedrijvigheid (het wonen blijft hoofdfunctie) wordt uitgeoefend, behouden deze panden hun woonbestemming. In de regels worden bedrijven en beroepen aan huis onder bepaalde voorwaarden mogelijk gemaakt.

5.2.5 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. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen³ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samen-

³ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

stelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor de weg en het water zijn definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze wijziging is van kracht.

Het nieuwe externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AMvB Buisleidingen) is in werking getreden op 1 januari 2011, waarbij de bestaande circulaire zijn komen te vervallen. In het handboek 'Buisleiding in bestemmingsplannen' is aangegeven hoe om dient te worden gegaan met buisleidingen in bestemmingsplannen.

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, waarin de kans op 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 de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (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.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, kantoorgebouwen met

een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1.500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Risicovolle activiteiten

Inrichtingen

In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Risicovolle transportassen

Spoor

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Wegverkeer

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. Het plangebied wordt begrensd door de provinciale weg N273 (Napoleonsbaan). Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour van dit wegvak bevindt zich op de weg zelf. Het groepsrisico bevindt zich onder de oriëntatiewaarde.

Aangezien er geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan binnen het invloedsgebied, is een nadere verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot dit plan niet noodzakelijk.

Buisleidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving van het plangebied zijn drie gasleidingen gelegen. Er is geldt alleen ter hoogte van de Burgemeester Haffmansstraat een plaatsgebonden risicocontour.

Op basis van de diameter en druk van de leidingen bedraagt het grootste invloedsgebied voor het groepsrisico 170 meter.

Aangezien er geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan binnen het invloedsgebied, is een nadere verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot dit plan niet noodzakelijk.

Water

Het plangebied bevindt zich nabij de Maas. Op basis van het 'Definitief ontwerp Basisnet Water' blijkt dat over de Maas vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De Maas behoort tot de categorie 'binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen' (de zogeheten 'zwarte' categorie). Dit zijn alle verbindingen tussen chemische clusters, met achterland en noord-zuid verbindingen. Dit zijn tevens vaarwegen waar regelmatig vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt.

De plaatsgebonden risicocontour komt volgens 'Definitief ontwerp Basisnet Water' bij de zogeheten 'zwarte routes' naar verwachting niet verder dan de oevers. Hieruit kan worden afgeleid dat de kern Kessel-Eik dus buiten de plaatsgebonden risicocontour gelegen is en de Kern Kessel juist op de grens hiervan.

Voor wat betreft plasbrandaandachtsgebieden⁴ geldt dat bij vrijstromende rivieren de begrenzing van de vaarweg gedefinieerd wordt als de 'oeverlijnen'. Deze hebben een overschrijdingsfrequentie van circa 50 dagen per jaar. Buiten de oeverlijnen geldt 25 meter plasbrandaandachtsgebied. De kern Kessel-Eik ligt op meer dan 25 meter en dus buiten het plasbrandaandachtsgebied. De kern Kessel ligt deels in het plasbrandaandachtsgebied. Gezien het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone, heeft dit echter in het kader van onderhavig bestemmingsplan geen verdere uitwerking.

Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat bij de zogeheten 'zwarte vaarwegen' in principe een verantwoording nodig is. Bij een bevolkingsdichtheid beneden de 1.500 personen per hectare dubbelzijdig en 2.250 personen per hectare enkelzijdig is een berekening van het groepsrisico echter niet verplicht. Proefberekeningen hebben namelijk aangetoond dat in die gevallen het groepsrisico beneden 0,1 x de oriënterende waarde ligt. De bevolkingsdichtheid van Kessel bedraagt (gemeten in 2010) 1.284 inwoners per km² en van de kern Kessel-Eik 392 inwoners per km² en is daarmee voor beide kernen lager dan de genoemde 1.500 personen per hectare dubbelzijdig en 2250 personen per hectare enkelzijdig. Het uitvoeren van een groepsrisicoberekening is dus niet verplicht.

Gezien het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen in het plangebied vormt het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

5.3 Kabels en leidingen

Zoals in de vorige paragraaf aangegeven bevinden zich in en nabij de kernen drie gasleidingen. Ter bescherming van deze leidingen geldt een beschermingszone van 4 meter aan weerszijden, en gemeten vanuit het hart, van de leiding.

Verder bevindt zich in Kessel en Kessel-Eik een hoogspanningsleiding. Ten aanzien van de hoogspanningsleiding gelden beperkende bepalingen in een gebied van 20 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Binnen deze strook is geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van of voor de instandhouding van transport via leidingen van elektriciteit.

In het zuidelijk deel van ken Kessel-Eik (richting het rioolgemaal), bevindt zich ter hoogte van de Maasstraat een rioolwatertransportleiding. Voor deze leiding dient aan weerszijden een strook van 2,5 meter uit het hart van de leiding aangehouden te worden. Binnen deze zone mogen geen bouwwerken worden opgericht.

⁴ Het plasbrandaandachtsgebied is het gebied van 25 of 40 meter parallel aan de zwarte of rode waterwegen, zoals vastgelegd in het Basisnet. Binnen het plasbrandaandachtsgebied mogen, met het oog op een ongeval met brandbare vloeistoffen, geen bebouwingsmogelijkheden worden gecreëerd voor zogenoemde kwetsbare bebouwing, zoals aaneengesloten woonbebouwing, ziekenhuizen en grote kantoren.

Het genoemde rioolgemaal in Kessel-Eik bevindt zich ook aan de Maasstraat. In Kessel bevindt zich een rioolgemaal aan de Baarloseweg. De rioolgemaal kennen beide een geurzone van 30 meter. Binnen deze zones gelden beperkingen voor het oprichten van geurgevoelige objecten.

Alle kabels en leidingen met bijbehorende zones zijn opgenomen op de verbeelding en de planregels.

5.4 Geurhinder en veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderijen vormt het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderijen (hierna Wgv genoemd) en bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderijen (hierna Rgv genoemd) zijn relevante wettelijke regelingen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De gemeente Peel en Maas heeft geen geurverordening vastgesteld. Dit betekent dat de gemeente aanvragen in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening toetst aan de wettelijke normen uit de Wet geurhinder en veehouderijen. De normen voor de voorgrondbelasting geur zijn 3 OUE/m³ voor geurgevoelige objecten in de bebouwde kom en 14 OUE/m³ voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. De gemeente heeft hiertoe in het kader van de Wet geurhinder de grenzen van de bebouwde kom vastgesteld.

De gemeente Peel en Maas ligt in een concentratiegebied. Uit de vastgestelde 'Structuurvisie Intensieve veehouderij en glastuinbouw buitengebied gemeente Peel en Maas' (d.d. 7 december 2011) blijkt dat in de kernrandgebieden van Kessel en Kessel-Eik enkele intensieve veehouderijen aanwezig zijn (omgeving Rijksweg in Kessel en Sterrebosweg en Maasstraat in Kessel-Eik). Omdat er in de omgeving van deze veehouderijen geen nieuwe geurgevoelige ontwikkelingen gepland zijn, is een nadere toetsing van het geurbeleid, danwel nader onderzoek niet aan de orde.

5.5 Ecologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het POL is uitgewerkt.

Plangebied

Het plangebied is beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving. Het onderhavige plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er hoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Gebiedskenmerken

Het plangebied is grotendeels bebouwd en verhard en is hoofdzakelijk in gebruik voor woon-, commerciële- en verkeersdoeleinden. In het plangebied bevinden zich, behoudens enkele groenvoorzieningen en een enkele onbebouwde akker, geen grootschalige onbebouwde gronden.

Door het gebruik van het plangebied is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten beperkt. De plantensoorten in het plangebied worden thans grotendeels door de mens gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat nu reeds in het plangebied een dusdanige verstoring plaatsvindt (verkeer, menselijke activiteiten) dat het niet geschikt is als (potentieel) leefgebied.

Beschermde planten en zoogdieren en broedvogels

Op basis van natuurgegevens van de provincie is het plangebied nader beoordeeld. Op de site van de provincie zijn de gegevens van gebiedsdekkend onderzoek van broedvogels en flora en vegetatie ontsloten. Het betreft onderzoek van de provincie Limburg in de periode 1983-2010 (flora en vegetatie 1983-2009, broedvogels 1990-2010). Van ruim 200.000 broedvogelterritoria en meer dan 400.000 planten is het voorkomen tot op enkele meters nauwkeurig weergegeven op interactieve kaarten.

Het bebouwde gebied is hierbij niet onderzocht. Uit de gegevens blijkt wel dat verspreid in het aangrenzende buitengebied, diverse beschermde broedvogelsoorten en vegetatie voorkomen.

Uit het Dassenbeschermingsplan Limburg van het Ministerie van LNV is gebleken dat de kernen worden omgeven door potentieel (noord en oostzijde van Kessel) en actueel (zuid- en westzijde van Kessel-Eik) leefgebied van de Das.

Met onderhavig bestemmingsplan worden in dit gebied, voor zover deel uitmakend van onderhavig plangebied, geen nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. Er wordt dan ook geen invloed uitgeoefend op het leefgebied van de Das.

Afweging

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Gezien de aard van het plangebied en de geraadpleegde bronnen wordt verwacht dat enkel deze algemeen voorkomende soorten (behorende bij beschermingsniveau 1) in het plangebied voorkomen. De kans is zeer minimaal dat andere bedreigde/ beschermde dier- en/ of plantsoorten hun leefgebied in het plangebied hebben. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet gaat gelden, gecombineerd met het feit dat er middels onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.6 Waterhuishouding

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. Vernieuwing in het provinciaal waterbeheer (POL2006) wordt gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een brongerichte aanpak, het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

Vertaling van het landelijk en provinciaal beleid naar gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen het volgende in: binnen nieuwe in- en uitbreidingsgebieden moet 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater worden omgegaan. Het principe van vasthouden bergen en afvoeren van hemelwater is hierbij van groot belang.

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: bodem en grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem en afval- en hemelwater.

Bodem en grondwater

De afwatering van de gemeente Kessel vindt grotendeels plaats op de Maas die een grote invloed heeft op de diepte en stromingsrichting van het grondwater.

De bodemopbouw in de Kessel, Kessel-Eik en omgeving kan ruwweg ingedeeld worden in drie typen: droge zandgronden, vochtige zandgronden en kleigronden. In het bebouwde gebied van Kessel komen overwegend hoge bruine enkeerdgronden (lemig fijn zand), radebrikgronden (fijnzandige lichte zavel) en poldervaaggronden (lichte zavel) voor.

In Kessel-Eik is overwegend sprake van enkeerdgronden, bestaand uit lemig fijn zand.

Uit de kaarten 'Blauwe waarden' en 'Kristallen waarden', behorende bij het POL 2006, en welke in 2011 zijn geactualiseerd, is af te lezen dat het plangebied niet is gelegen in een infiltratie-, grondwater- of overige beschermingsgebieden.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen grootschalig oppervlaktewater aanwezig. Wel grenst het plangebied bij Kessel aan de Maas.

In Kessel-Eik stroomt een beekje (Lierbeek), dat ter plaatse van het plangebied overluid is. Voor deze beek is een specifieke dubbelbestemming met beschermingszone opgenomen en is tevens de Keur van het waterschap van toepassing.

Ecosystemen

In het plangebied liggen geen droge of natte ecosystemen.

Afvalwater

In het gebied is een rioleringsstelsel aanwezig.

Hemelwater

Bij nieuwbouw is het beleid om honderd procent van het verharde oppervlak af te koppelen en het schone hemelwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet meer mogelijk is, kan gekozen worden voor afvoeren.

Als er goed kan worden geïnfiltreerd, heeft een infiltratievoorziening de voorkeur. Een bovengrondse infiltratievoorziening heeft de voorkeur boven een ondergrondse in verband met onderhoud en beheersbaarheid van de voorziening.

Als de infiltratiecapaciteit van de bodem slecht is of de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich dicht bij het maaiveld bevindt, wordt aanbevolen om een opvang van het hemelwater te realiseren die langzaam leegloopt naar het oppervlaktewater.

Een infiltratie met een overloop op het eigen terrein moet gedimensioneerd worden op een bui die één keer in de honderd jaar ($T=100$) voorkomt. In de infiltratievoorziening moet het hemelwater van een bui van 84 mm kunnen worden geborgen.

In een infiltratievoorziening met een overloop op het oppervlaktewater moet boven de infiltratievoorziening een dynamische buffer worden gerealiseerd die geschikt is om een bui die éénmaal in de tien jaar voorkomt, een bui van 50 mm ($T=10$), te kunnen bergen. Boven de dynamische buffer dient een waakhoogte van 0,50 meter aanwezig te zijn. Bij een bui van 63 mm ($T=100$) mag de voorziening tot aan de rand gevuld zijn.

Het gebruik en het overlopen van de infiltratievoorziening mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen. Schade, direct en/ of indirect, die eventueel zal ontstaan is en blijft voor rekening van de aanvrager.

Bij de berekening van de inhoud van de infiltratievoorziening mag geen rekening worden gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem en de afvoercapaciteit van 1 l/sec/ha naar open afvoerend water.

De infiltratievoorziening moet binnen 24 uur te zijn geledigd.

Toepassing van duurzame bouwmaterialen

Om bodemverontreiniging te voorkomen moet het gebruik van uitlogende bouwmaterialen worden voorkomen. Uitlogende bouwmaterialen zijn koper, zink, bitumen en lood. Alternatieven zijn ruimschoots voorhanden.

Gezien het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen in onderhavig conserverend bestemmingsplan is er geen aanleiding om te voorzien in nieuw aan te leggen infiltratievoorzieningen.

Overleg waterbeheerder

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de Watertoets. Het toepassen van de Watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (stand-still-beginsel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten.

Het concept ontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aan het Waterschap Peel en Maasvallei voorgelegd. Met inachtneming van enkele inhoudelijke opmerkingen (welke in onderhavig bestemmingsplan zijn verwerkt), is een positief wateradvies verleend.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken. De gemeente Peel en Maas heeft dan ook stappen ondernomen om een eigen archeologiebeleid op te zetten. Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas het gemeentelijke archeologiebeleid en de beleidskaart archeologie vastgesteld.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

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

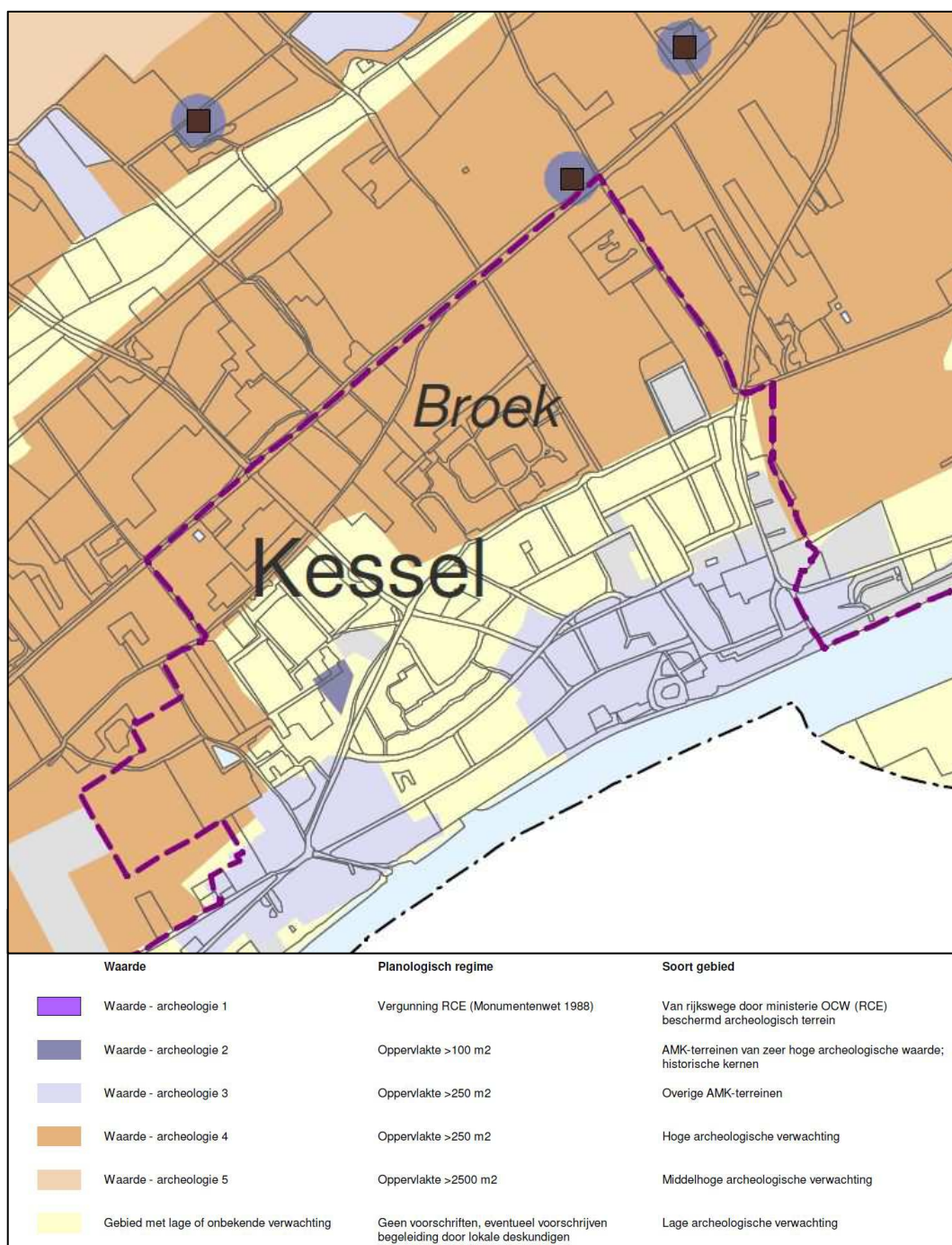
Er worden een 7-tal waarden archeologie onderscheiden, categorie 1 kent de hoogste verwachtingswaarde en categorie 7 de laagste verwachtingswaarde. De verwachtings-

waarde 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.



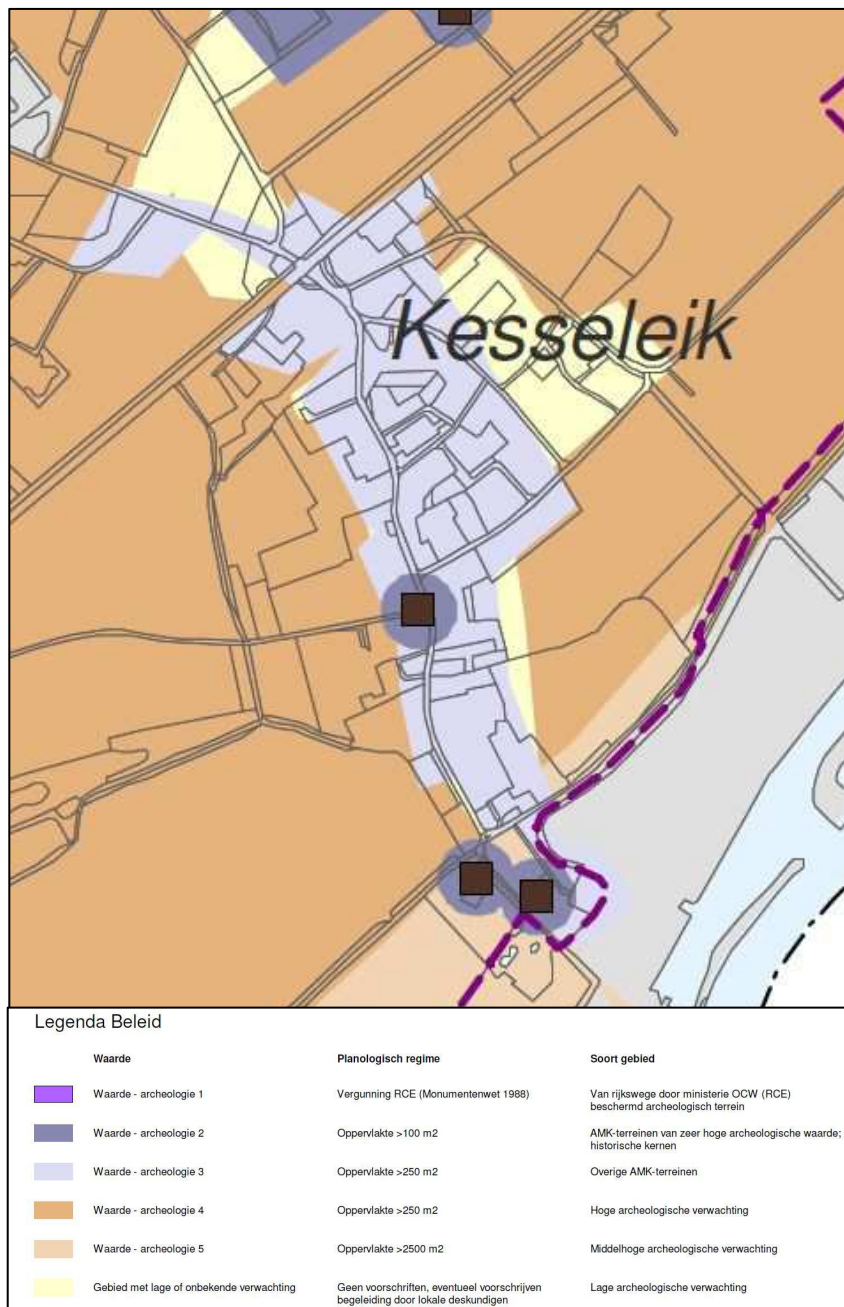
Afbeelding 12. Uitsnede archeologische beleidskaart Kessel

Voor Kessel geldt ter hoogte van de oude bebouwingslinten overwegend een 'Waarde - archeologie 3'. Hier geldt, onder voorwaarden, een onderzoeksplicht bij plannen met een oppervlakte groter dan 250 m². Het overige deel van het plangebied is grotendeels gekar-

teerd als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde ('Waarde - archeologie 4'). Hier geldt, onder voorwaarden, ook een onderzoeksplicht bij plannen met een oppervlakte groter dan 250 m². Het resterende plandeel kent een lage of onbekende verwachtingswaarde. Hier is geen archeologische onderzoek noodzakelijk.

Voor een klein gedeelte ten noorden van de Beeselseweg geldt een 'Waarde - archeologie 2'. Hier geldt een onderzoeksplicht bij plannen met een oppervlakte groter dan 100 m².

De kern Kessel behoort deels tot het provinciaal archeologisch aandachtsgebied 'Maasdal'. De provincie Limburg heeft te kennen gegeven de bestemmingsplannen van de Limburgse gemeenten, voorzover het de archeologie betreft, alleen nog te toetsen op het provinciale belang. Dit provinciale belang heeft de provincie vormgegeven met het aanwijzen van zogenaamde aandachtsgebieden. Deze gebieden zijn in onderhavig bestemmingsplan, conform het gemeentelijke beleid, voorzien van een dubbelbestemming, welke de gronden beschermt bij grondwerkzaamheden. Het bevoegd gezag in deze gebieden ligt bij de provincie Limburg.



Afbeelding 13. Uitsnede archeologische beleidskaart Kessel-Eik

Voor Kessel-Eik geldt ter hoogte van de oude bebouwingslinten overwegend een 'Waarde - archeologie 3'. Het overige deel van het plangebied is deels gekarteerd als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde ('Waarde - archeologie 4'). Het resterende plandeel kent een lage of onbekende verwachtingswaarde. Hier is geen archeologische onderzoek noodzakelijk.

Ter hoogte van de kruising van de Maasstraat met de Sterrebosweg geldt een 'Waarde - archeologie 2'.

Kessel-Eik maakt ook deel uit van het provinciaal archeologisch aandachtsgebied 'Maasdal'.

Cultuurhistorie

Kessel

De geschreven geschiedenis van Kessel begint rond het jaar 950. In deze tijd ontstaat een militaire toren aan de Maasoever. Men kan aannemen dat het ontstaan van het dorp, later uitgebreid met een parochiekerk en een burcht in plaats van de militaire toren, in deze periode heeft plaatsgevonden.

De laatste graaf van Kessel, Hendrik V, verkocht in 1279 het deel van het Land van Kessel dat op de linkeroever van de Maas lag, aan de hertog van Gelder. Deze hertog plaatste op de burcht een kastelein, die zich ook 'Van Kessel' noemde. De kastelein beheerde in naam van de hertog het Land van Kessel. Deze familie Van Kessel heeft tot 1541 op het Huijs Kessel gewoond. Ondertussen was het bezit van de hertog van Gelre overgegaan naar de Landscholtis, die in het Huijs Ter Horst in Horst zetelde.

In 1541 kwam het Huijs Kessel in handen van de familie Van Merwijck. De stamhouders van deze familie waren plaatselijke heren die een geringe rol speelden in de regionale politiek. Hun invloed op het plaatselijke niveau was echter zeer groot, aangezien zij een bijna absolute macht hadden. In deze periode vallen ook de verwoestingen en de vernielingen van de Tachtigjarige Oorlog.

De Romaanse parochiekerk werd in 1460 afgebroken en op dezelfde plaats werd een mergelstenen gotische kerk gebouwd. In deze kerk werden de grafkelders van de graven en de heren van Kessel en een aantal pastoors gehandhaafd, ook al verdwenen ze onder een nieuwe kerkvloer.

Het einde van het Anciëne Regime viel samen met het einde van de familie Van Merwijck, van wie de laatste telg in 1798 in Roermond stierf. Hierna is het kasteel nauwelijks nog bewoond geweest, met uitzondering van de jaren 1858-1872 toen het bewoond werd door de laatste adellijke van Kessel: baron Frits van Keeverberg.

Na de Franse Tijd kwam er een einde aan de adellijke rechten zoals tienden, verpachting van het veerpont en het innen van tolgelden. De Schepenbank die sinds 1363 bestond, werd opgeheven en in de plaats hiervan kwam een gemeenteraad. De gemeenteraad hield zich bezig met de dagelijkse gang van zaken, die onder meer bestond uit het rapporteren van informatie aan de hogere overheden en het bijhouden van een eenvoudige gemeenteadministratie. De burgemeester en de pastoor speelden een grote rol, in die zin dat zij welzijn bepaalden in zowel materieel als in godsdienstig opzicht.

Baron Frits van Keeverberg speelde in die tijd een aparte liberale en a-katholieke rol, waardoor hij voor de nodige opschudding zorgde in het doorgaans rustige Maasdorpje.

In 1858 werd er een schoolgebouw opgericht aan de Dorpsstraat en in 1870 verrees een neogotische parochiekerk in de plaats van het oude kerkgebouw.

Er werd een kleine loswal aangelegd voor het vervoer van bakstenen, aangezien er een aantal potten- en pannenfabrieken en een kleine ringoven voor bakstenen werden opgericht. Er waren daarnaast twee windmolens die voor het malen van het graan zorgde.

In het begin van de 19^e eeuw werd de Napoleonsbaan aangelegd, waardoor er meer regionaal verkeer op gang kwam. Vervolgens werd de Keulse Baan, de aloude weg van Keulen naar 's-Hertogenbosch, weer nieuw leven ingeblazen.

De meest recente grote veranderingen kwamen door de Tweede Wereldoorlog. Kessel werd zwaar beschadigd en de wederopbouw kostte veel tijd, geld en creativiteit. Rond de oude kern verscheen een aantal nieuwbouwwijken en een bedrijventerrein.

Kessel-Eik

De kleine schaal en de grote verweving met het landschap is karakteristiek voor de kern Kessel-Eik. In de opbouw en in het kleine dorpslint naar de Maas is de geschiedenis van het dorp nog volledig herkenbaar.

Het 19^e-eeuwse en van oorsprong middeleeuwse patroon van paden, wegen en verloop van watergangen is gaaf aanwezig. Het historische wegenpatroon is dan ook de drager van de dorpsstructuur van Kessel-Eik.

Ook de karakteristieke kapellen en oude bomen in de kern hebben een bijzondere plek in de kern en het omringende landschap. Andere bijzondere elementen zijn enkele karakteristieke hoeves. Deze hoeves hebben een grote cultuurhistorische waarde.

Kasteel Keverberg

Kasteel Keverberg, dat temidden van, maar niet in onderhavig plangebied ligt, ligt op een kunstmatige heuvel aan de Maas. Op deze heuvel bouwde men rond het jaar 1000 aanvankelijk een houten versterking (een motte). Het doel was het scheepvaartverkeer op de rivier te controleren en tol te heffen. Een eeuw later werd deze versterking vervangen door een vrijwel vierkante, stenen woontoren. De muren waren ongeveer 2 meter dik en opgetrokken uit ijzeroersteen met een kern van maaskiezel en kalkmortel. De afmetingen waren ongeveer vijftien bij vijftien meter.

De eerste graaf van Kessel, Hendrik I, was wellicht de bouwer van de eerste woontoren. In de 12^e eeuw werd de woontoren afgebroken. Nadat hij tot even boven de lichtspleten van de kelder verdieping was afgebroken, is de kelder opgevuld met zand. De graven van Kessel bouwden nu van mergelblokken een ringmuurburcht op de verhoogde motte. De heuvel werd aanzienlijk opgehoogd.

In de loop der eeuwen werden er tegen de ringmuur allerlei gebouwen opgetrokken tot er vrijwel geen vrije binnenruimte meer over was. Ook aan de buitenzijde werden twee zware torens gebouwd, die toegang gaven tot de burcht. In 1279 werd Hendrik V, laatste graaf van Kessel, wegens geldgebrek gedwongen het graafschap Kessel, voor zover dat

op de linkeroever van de Maas lag, met het kasteel te verkopen aan Reinoud I, graaf van Gelder.

Het kasteel is in 1597 door Staatse troepen in brand gestoken en daarna weer herbouwd met een drie verdiepingen hoog bakstenen gebouw.

Tot in de zestiende eeuw werden die woongebouwen uitgebreid, zelfs tot buiten de ringmuur. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd het kasteel verwoest en sindsdien is het een ruïne.

Nadat de gemeente Kessel het kasteel in 1953 had aangekocht, zijn de overblijfselen in de middeleeuwse sfeer terug gebracht met uitzondering van bouwdelen uit de zeventiende eeuw.

Momenteel zijn er plannen in ontwikkeling voor de herbouw en renovatie van het kasteel (zie ook hoofdstuk 4). Als gevolg hiervan maakt het kasteel en omgeving geen deel uit van onderhavig plangebied.



Foto 27. Kasteelruïne



Foto 28. Huis de Oeverberg

Huis de Oeverberg

Huis de Oeverberg is in 1870-1872 door de laatste bewoner van Kasteel de Keeverberg, baron Frits, gebouwd. Hij wilde de eenzaamheid van het kasteel de Keeverberg ontvluchten en heeft daarom een kasteelachtige villa laten bouwen. Hier heeft hij nog zes jaar gewoond, tot aan zijn dood in 1876.

De naam 'Oeverberg' is afgeleid van een oude boerderij die langs het Veersepad heeft gestaan, op de plaats waar nu de kapelanie ligt (Kerkepad 5). Deze boerderij had de naam 'op den oever'. Zowel de binnen- als de buitenkant van het kasteel zijn nagenoeg in oorspronkelijke staat.

Sint Anthoniusmolen

De enige, nog overgebleven, standerdmolen⁵ van Noord-Limburg, die nu in Kessel staat, is een molen afkomstig uit Meijel.

In 1802 werd aan de zuidzijde van Meijel een nieuwe standerdmolen gebouwd, die de in 1801 omgewaaid standerdmolen aan de noordzijde van het dorp moest vervangen. In Meijel verschenen in de 19e eeuw nog meer molens. Een daarvan werd op 50 meter afstand van de standerdmolen gebouwd. Aan deze molen verloor de standerdmolen zoveel klanten dat ze in 1878 werd verkocht aan Lodewijk Pennings uit Kessel.

Pennings liet de molen in Meijel afbreken en naar Kessel verplaatsen. De molen werd herbouwd aan de Roode Eggeweg. Dit is op de huidige locatie.

In 1943 kocht Toon Gastreich de molen. Deze liet wat herstelwerkzaamheden uitvoeren en gaf zijn nieuw bezit de naam: Sint Anthoniusmolen, naar zichzelf genoemd. Vlak na de oorlog volgde opnieuw herstel. Nu door opgelopen oorlogsschade. Gastreich heeft nog enkele jaren met de molen gemalen, waarna hij haar in 1955 aan de gemeente Kessel verkocht.

De gemeente liet vervolgens reparaties uitvoeren na achterstallig onderhoud. Er werd toen niet meer met de molen gemalen; ze werd alleen nog hobbymatig draaiende gehouden. In 1975 volgt een restauratie. Door weinig draaien en veel windbelemmering bleek in 1989 een grondige restauratie nodig, waarbij de constructie van de molenkast vernieuwt werd.

Tussen 1995 en 1999 heeft de molen stil gestaan bij gebrek aan een molenaar. Windbelemmering maakt inmiddels het goed functioneren van de molen onmogelijk. Desondanks is de molen tegenwoordig af en toe in bedrijf en maalt op halve kracht voornamelijk veevoer voor boerenbedrijven in Kessel.

⁵ De standerdmolen is het oudste type windmolen in Nederland. Op middeleeuwse prenten is deze oermolen dan ook veel te zien. Vaak op de stadswallen van oude steden.



Foto 29. Sint Anthoniusmolen

Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg

De provincie Limburg heeft de Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg opgesteld. Hierop zijn onderwerpen met betrekking tot archeologie, bouwkunde en historische geografie opgenomen.

De gegevens over archeologie zijn onderverdeeld in:

- Archeologische monumenten. Deze bevatten de rijksmonumenten en de te beschermen archeologische monumenten en terreinen, die van hoge archeologische waarde of betekenis zijn.
- Grens Via Belgica. Deze grens geeft globaal de breedte aan waar het tracé van deze Romeinse weg is aangelegd.
- Historische dorpskernen. Dit bevat de beschermende dorpsgezichten en historische buitenplaatsen.
- IKAW (indicatieve archeologische waarden). Deze archeologische verwachtingskaart geeft een gebiedsindeling in drie categorieën, op basis van de verwachting van archeologische vondsten (gebieden met een lage, midden, danwel een hoge archeologische verwachting).

De bouwkundige gegevens zijn onderverdeeld in kapellen, kruisen, beelden, beschermde dorpsgezichten, monumenten, Rijksmonumenten en het Monumenten inventarisatie pro-

ject. De gegevens over het bouwkundige erfgoed zijn in de Cultuur Historische Waardenkaart aangegeven voor zover bekend, het betreft hier de beschermende indicators als: jaargang, typologie, architectuurstijl, karakteristiek, authentiek en plaatselijke kenmerken. Wat betreft historische geografie zijn de volgende gegevens opgenomen: cultuurhistorische elementen, cultuurhistorisch landschap, grenzen brede stroken, gemeenten 1860, groeves en nederzettingen. Het gaat hier om de nog aanwezige historische elementen in het landschap, zoals oude wegen, oude verkavelingpatronen en oude akkergrenzen, bouwwerken zoals vestingwerken, groeves, watermolens, kastelen of resten van kastelen. De historische landschappen geven een overzicht van de omvang van de steden en dorpen in de periode 1806-1840, en geeft tevens aan welke gebieden toen ontgonnen en in gebruik genomen waren. Ook is aangegeven welke gebieden in de periode 1840-1890 ontgonnen zijn en welke gebieden na 1890 ontgonnen zijn (de oude en jonge cultuurlandschappen).

Voor het plangebied geldt dat aangegeven waarden op de Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg hoofdzakelijk betrekking hebben op historische routes, monumenten en het kasteel in Kessel. In de volgende paragrafen worden nader ingegaan op de in het plangebied aanwezige monumenten en de bescherming hiervan in onderhavig bestemmingsplan. Wat betreft de historische routes geldt dat deze, voor zover nog aanwezig, ongewijzigd blijven en dat bestaande wegen als zodanig bestemd zijn.

Overige onderdelen uit de kaart, zoals bijvoorbeeld de aangegeven wegekruizen en niet beschermde landschapstypen, behoeven geen specifieke regeling of waardering in het bestemmingsplan.

Molenbiotop

De Sint Antoniusmolen ligt aan vrijwel alle zijden door bebouwing ingeklemd. Windvang is voor het functioneren van een molen van groot belang. Ter bescherming van de windvang van molens is de Handleiding Molenbiotop opgesteld en uitgegeven door de vereniging De Hollandsche Molen. Via een berekening wordt de maximaal toegestane hoogte van omliggende bebouwing vastgesteld, zodat de windvang ten hoogste met 5% afneemt (hierdoor ontstaat voor de molen een vermogensreductie van 14%). Hierbij dient er over een afstand van 100 meter vanaf de molen gerekend geen enkel obstakel te zijn. In het verleden zijn in de voormalige gemeente Kessel echter reeds bouwplannen ontwikkeld en uitgevoerd, waarbij geen rekening is gehouden met de aanwezigheid van de molen. Hierbij kan gedacht worden aan de plannen bestemmingsplan 'Baarskampstraat-Zuid' (vastgesteld d.d. 19-03-2001 en goedgekeurd d.d. 17-07-2001) en wijzigingsplan 'Woning Baarskampstraat 55' (vastgesteld d.d. 17-03-2003 en goedgekeurd d.d. 13-05-2003). In principe wordt vanaf heden echter getracht molens zoveel mogelijk te beschermen, door het toepassen van de Handleiding Molenbiotop.

Wanneer voor de kern Kessel een berekening gemaakt wordt van de invloed op de Sint Antoniusmolen blijkt dat de ruimtelijke consequenties groot zijn. In een deel van Kessel is (nieuwe) bebouwing niet meer toegestaan, in een ander deel is uitsluitend bebouwing van 1 laag zonder kap mogelijk. Op de kaart, opgenomen als bijlage 1 bij deze toelich-

ting, is weergegeven welke bebouwingsbeperkingen gelden bij toepassing van de molenbiotoop. Hieruit blijkt dat in een gebied vanaf 100 meter rond de molen uitsluitend bebouwing van één laag met kap opgericht kan worden. Vanaf een afstand van 300 meter rond de molen kunnen woningen van twee bouwlagen met een kap gerealiseerd worden. De molenbiotoop is vertaald in de regels en op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.

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

Monumenten

In en nabij de kernen Kessel en Kessel-Eik zijn 15 Rijksmonumenten aanwezig.

Het belangrijkste cultuurmonument in Kessel is de ruïne van kasteel Keverberg, dat buiten onderhavig plangebied is gehouden. Binnen het plangebied is de Sint Anthoniusmolen aan de Roode Eggeweg een cultuurhistorisch rijksmonument.

Verder zijn enkele wegkruizen, verschillende woonhuizen en Huis de Oeverberg aangewezen als Rijksmonument.

Langs de historische wegen van Kessel zijn diverse panden aangewezen als MIP⁶-object. De volgende 12 in het Rijksmonumentenregister geregistreerde objecten aanwezig zijn er in Kessel (kern en buitengebied) aanwezig:

⁶ MIP- Monumenten Inventarisatie Project

Object	Oorspronkelijke functie	Bouwjaar	Locatie
R.K. Kerk 'O.L. Vrouw Geboorte'	kerk en toren	Kerk en kerk-onderdeel 1873	Kerkplein 3
R.K. Kerk 'O.L. Vrouw Geboorte': inventaris o.a.: een crucifix, verder grafkruisen	Vanwege onderdelen kerk	17e en 18e eeuw	Kerkplein bij 3
Huis met verdieping en schilddak, ingangsomring van hardsteen met kroonlijst	Woonhuis	1800 (ankerjaartal)	Markt 4
Boerderij met binnenplaats	Boerderij	1803 (ankerjaartal)	Ondersteweg 2
Wegkruis met 2 bomen	Gedenkteken		Wegkruis a/d Ondersteweg
Wegkruis, bij het kruispunt met de weg naar Helden	Gedenkteken		Wegkruis a/d Rijksweg
Sint-Anthoniusmolen	Industrie- en poldermolen	1802	Roode Eggeweg 3
Gepleisterd huis met verdieping en afgewolfd mansardedak	Woonhuis		Veers 10
Gepleisterd huis met verdieping en afgewolfd mansardedak	Woonhuis		Veers 11
Terrein waarin overblijfselen van een kasteel	Archeologisch monument	middeleeuwen	Terrein nabij Bosakkerweg-Hout
Villa Oeverberg	Woonhuis	1870-1872	Veersepad 17

Tabel 12. Overzicht van inschrijvingen in het Rijksmonumentenregister Kessel

In Kessel-Eik (kern en buitengebied) zijn 3 in het Rijksmonumentenregister geregistreerde objecten aanwezig.

De vrijstaande woonhuizen aan de Maasstraat 8 en 26 zijn aangewezen als MIP⁷-object, maar hebben verder geen status en zijn dus niet als zodanig aangeduid op de verbeelding van dit plan.

⁷ MIP- Monumenten Inventarisatie Project

Object	Oorspronkelijke functie	Bouwjaar	Locatie
Straterhof	Woonhuis	1660 (anker-jaartal)	Karreweg-Zuid 40
Oude Kapel	Kapel	17 ^e eeuw	Maasstraat 28
Voormalige los- en laadplaats	Waterweg, werf en haven	1857	Bij Kanaaldijk 1

Tabel 13. Overzicht van inschrijvingen in het Rijksmonumentenregister Kessel-Eik

De verschillende Rijksmonumentale gebouwen welke in het plangebied zijn gelegen, zijn op de verbeelding aangegeven. Voor deze bebouwing is een beschermde regeling opgenomen. Op deze locaties mag slechts worden gebouwd indien en voor zover dit nodig is voor het behoud en/ of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande dat:

- bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, bepaald door kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling.

Dit geldt uiteraard niet voor normale onderhoudswerkzaamheden.

Voor Rijksmonumenten gelden bovendien ook de wettelijke regeling conform de Monumentenwet 1988.

5.8 Verkeer en parkeren

Infrastructuur en ontsluiting

De kernen Kessel en Kessel-Eik zijn in regionaal verband rechtstreeks aangesloten op de N273 (Napoleonsbaan) en van daaruit ook op de N277 (Middenpeelweg, met aansluiting op de A67).

De dorpskern van Kessel is hoofdzakelijk bereikbaar via de Baarloseweg en Baarkampstraat. De Beeselseweg en Schijfweg-Zuid zijn belangrijke ontsluitingswegen in de kern. Via de Karreweg-Noord is, via bedrijventerrein Kruisberg, Kessel-Eik bereikbaar.

In Kessel-Eik vormen de Maasstraat, Karreweg-Zuid en Waterweideweg de belangrijkste ontsluitingswegen van de kern.

Kessel is aangesloten op de buslijnen 77 en 88 van vervoersmaatschappij Veolia. Kessel-Eik is alleen aangesloten op buslijn 77. Hoewel niet het gehele plangebied binnen het invloedsg gebied van de betreffende bijbehorende haltes is gelegen, hebben de kernen wel een redelijk goede ontsluiting met omliggende steden als Venlo en Roermond.

Parkeernormen

Hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor bepaalde functies, is vastgelegd in algemene normen.

Bij nieuwbouw en bij herstructurering van bestaande functies dient de geldende parkeernorm 'op eigen erf' toegepast te worden. De gemeente sluit hiertoe aan bij de meest recente landelijke parkeernormen (de geldende CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers – Basis voor een parkeernormering'). Maatwerk en lokale interpretatie is gelet op specifieke omstandigheden en aspecten als dubbelgebruik/ aanwezigheidspercentages soms nodig/mogelijk.

Voor woningen wordt normaal gesproken uitgegaan van een parkeernorm 1,7 – 2,2 parkeerplaatsen per woning, parkeren op eigen terrein telt daarbij als 0,8 parkeerplaats.

Bij uitbreiding c.q. inbreiding van winkelgebieden, bedrijventerreinen en/ of bedrijven is parkeren altijd maatwerk op basis van de CROW-normen.

Voor onderhavig conserverend bestemmingsplan geldt dat het uitvoeren van een nadere parkeerberekening niet aan de orde is, omdat uitsluitend de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd. Wat betreft de in paragraaf 4.2 genoemde plannen, geldt dat deze getoetst zijn en voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' is vervat in een verbeelding (bestaande uit vier analoge deelkaarten en een legendakaart), regels en toelichting.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding, bestaande uit 4 deelkaarten, is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte en het toegestane aantal wooneenheden.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008), de Handreiking Ruimtelijke plannen gemeente Peel en Maas en de Standaardregels bestemmingsplannen kernen (mei 2011).

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 bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene wijzigingsregels;
- 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.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

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 SVBP 2008.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP 2008 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

6.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

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

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9. Wijzigingsbevoegdheid

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

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toege-
licht.

Agrarisch (artikel 3)

Binnen de plangebieden zijn enkele onbebouwde agrarische gronden aanwezig, voorna-
melijk akkers en weilanden. Op de als 'Agrarisch' bestemde gronden mogen geen ge-
bouwen worden opgericht. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de
vorm van erf- en terreinafscheidingen, voederruiven en drinkbakken toegestaan. In de
regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het onder voorwaar-
den toestaan van tijdelijke/ incidentele evenementen binnen de bestemming 'Agrarisch'.

Agrarisch – Grondgebonden (artikel 4)

Binnen de grondgebonden agrarische bedrijfsbestemming is het uitoefenen van een
grondgebonden agrarische bedrijfsvoering mogelijk.

Verder is ook verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten als ondergeschik-
te nevenactiviteit tot een maximale oppervlakte van 25% van het vloeroppervlak van de
totale bestaande bebouwing tot maximaal 100 m² toegestaan.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak opgericht te worden.

Agrarisch – Niet grondgebonden (artikel 5)

In het plangebied is ook niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid aanwezig. Binnen
de bestemming 'Agrarisch – Niet grondgebonden' is een agrarische bedrijfsuitoefening in
de vorm van een niet-grondgebonden bedrijf. Op de locaties in onderhavig plangebied
zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.

Verder is ook verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten als ondergeschik-
te nevenactiviteit tot een maximale oppervlakte van 25% van het vloeroppervlak van de
totale bestaande bebouwing tot maximaal 100 m² toegestaan.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak opgericht te worden.

Bedrijf (artikel 6)

De bestemmingsregeling 'Bedrijf' gaat uit van de huidige situatie. Nieuwvestiging is niet
mogelijk, anders dan in een bestaand bedrijf. In beginsel kunnen alleen bedrijven uit mili-
eucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven zich vestigen in een woongebied. Een om-
gevingsvergunning kan worden verleend voor bedrijven/ bedrijfsactiviteiten die niet voor-
komen in de Lijst van bedrijven, maar die gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorie-
en bedrijfsactiviteiten.

Bestaande bedrijven uit een hogere milieucategorie zijn specifiek bestemd. Bij beëindi-
ging van de bedrijfsactiviteiten van deze specifieke bedrijven kunnen ter plaatse uitslui-
tend vergelijkbare bedrijven zich vestigen of bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de
lijst van bedrijfsactiviteiten. Binnen de bestemming bedrijf is een aan-huis-verbonden
beroep of bedrijf onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan. Per bedrijf is één bestaan-
de bedrijfswoning toegestaan. Een bedrijfswoning die aan het bedrijf wordt onttrokken,

door bijvoorbeeld verkoop, blijft, ook in de toekomst, aangemerkt als bedrijfswoning van het bedrijf waaraan het is onttrokken.

Bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning mogen enkel worden gebouwd in het bouwvlak. Op de verbeelding is de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Voor bouwmogelijkheden van bijbehorende bouwwerken is aansluiting gezocht bij de woonbestemming en zijn deze regels overgenomen. Binnen de bestemming bedrijf zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 5 meter. Voor erf- en terreinafscheidingen, vlaggen-, reclame- en lichtmasten gelden afwijkende bouwhoogtes. Per bouwperceel is eveneens maximaal 1 niet-overdekt zwembad ten behoeve van de bedrijfswoning toegestaan.

Voor wat betreft de toegestane gebruiksmogelijkheden is onder andere een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van bedrijven in een hogere milieucategorie die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2). Er wordt geen open opslag toegestaan vóór de voorgevellijn. Het parkeren en manoeuvreren dient op de eigen bedrijfskavel plaats te vinden en bij voorkeur op het achterterrein.

Bedrijf – Nutsvoorziening (artikel 7)

In het plangebied bevinden zich enkele openbare nutsvoorzieningen welke een grotere oppervlakte dan 15 m² hebben. Deze locaties zijn afzonderlijk bestemd. Op de betreffende gronden is uitsluitend bebouwing ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Bedrijf – Rioolwatergemaal (artikel 8)

Voor het rioolwatergemaal aan de Maasstraat in Kessel-Eik en de Baarloseweg in Kessel zijn afzonderlijke bestemmingen opgenomen die het gebruik als rioolwatergemaal regelen. Er mag uitsluitend bebouwing ten behoeve van dit gemaal worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 3 meter. Bij deze bestemming is ook een milieuzone (gebiedsaanduiding) opgenomen.

Detailhandel (artikel 9)

Alle afzonderlijke bestaande detailhandelsbedrijven hebben de bestemming 'Detailhandel' toegekend gekregen. Ook zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven, onder voorwaarden, toegestaan. Per bedrijf is één bestaande bedrijfswoning toegestaan binnen deze bestemming. Bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning mogen enkel worden gebouwd in het bouwvlak. De maatvoering ten aanzien van goot- en bouwhoogten is op de verbeelding weergegeven. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Voor bouwmogelijkheden van bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten bij de woonbestemming. Binnen de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 4 meter. Voor erf- en terreinafscheidingen, vlaggen-, re-

clame- en lichtmasten gelden afwijkende bouwhoogtes. Per bouwperceel is eveneens maximaal 1 niet-overdekt zwembad ten behoeve van de bedrijfswoning toegestaan.

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden en de afwijkingsbevoegdheden is geheel aangesloten bij de gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Wonen'.

Dienstverlening (artikel 10)

Alle afzonderlijke bestaande dienstverlenende inrichtingen hebben de bestemming 'Dienstverlening' toegekend gekregen. Binnen deze bestemming is aan dienstverlening gerelateerde detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan. Per bouwperceel is maximaal één bestaande bedrijfswoning toegestaan. Bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning mogen enkel worden gebouwd in het bouwvlak.

De maatvoering ten aanzien van goot- en bouwhoogten is weergegeven op de verbeelding.

Voor bouwmogelijkheden van bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten bij de woonbestemming. Binnen de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 4 meter. Voor erf- en terreinafscheidingen, vlaggen-, reclame- en lichtmasten gelden afwijkende bouwhoogtes. Per bouwperceel is eveneens maximaal 1 niet-overdekt zwembad ten behoeve van de bedrijfswoning toegestaan.

De gebruiksmogelijkheden en de afwijkingsbevoegdheden komen overeen met de gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Wonen'.

Groen (artikel 11)

Grotere groenstroken zijn in onderhavig bestemmingsplan bestemd tot 'Groen'. Naast groenvoorzieningen zijn de gronden binnen deze bestemming onder andere bestemd voor de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen, parken, waterpartijen en -lopen, alsmede paden.

Er mag binnen de bestemming 'Groen' enkel worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen. Bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van terrassen, jongerenontmoetingsplaatsen en overkappingen zijn niet rechtstreeks toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van terrassen en jongerenontmoetingsplaatsen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Binnen de bestemming 'Groen' zijn evenementen rechtstreeks toegestaan voor de duur van maximaal 10 aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw.

De voor 'Groen' bestemde gronden mogen niet worden gebruikt voor kamperen, het plaatsen van onderkomens en/ of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens en materialen, voor evenementen, anders dan rechtstreeks toegestaan, voor het beproeven van en/ of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband en voor buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik.

De bestemming 'Groen' bevat een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van reststroken groen.

Horeca (artikel 12)

Alle bestaande horecavoorzieningen, zoals fritures en cafézalen zijn bestemd als 'Horeca'. Toegelaten zijn de categorieën 1 en 2. Daar waar specifiek aangegeven geldt dat ook horeca van categorie 3 (een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van -alcoholische- dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede de gelegenheid kan bieden tot dansen) of 5 (een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf), of een evenementenhal is toegestaan. Horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond of in de kelder. Binnen deze bestemming mogen alleen bestaande bedrijfswoningen aanwezig zijn. Bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning mogen enkel worden gebouwd in het bouwvlak. De maatvoering ten aanzien van goot- en bouwhoogten is op de verbeelding weergegeven. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Voor bouwmogelijkheden van bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten bij de woonbestemming. Binnen de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 4 meter. Voor erf- en terreinafscheidingen, vlaggen-, reclame- en lichtmasten gelden afwijkende bouwhoogtes. Per bouwperceel is eveneens maximaal 1 niet-overdekt zwembad ten behoeve van de bedrijfswoning toegestaan.

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden en de afwijkingsbevoegdheden is geheel aangesloten bij de gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Wonen'.

Maatschappelijk (artikel 13)

Bij de bestemming 'Maatschappelijk' gaat het om het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening.

De toegestane functies (zie ook het begrippenkader) zijn niet op perceelsniveau vastgelegd, zodat een verandering in de gebruiksfunctie van de percelen mogelijk is. Dit geeft de nodige flexibiliteit.

Wel specifiek bestemd zijn ondergeschikte horecavoorzieningen (bij voorbeeld een sportzaal) en begraafplaatsen. Daar waar een begraafplaats of ondergeschikte horeca aanwezig is, zijn de functies wel op perceelsniveau vastgelegd door middel van de aanduiding. Bij de bestemming 'Maatschappelijk' is ondergeschikte detailhandel toegestaan tot een maximum van 50 m² en horeca.

Binnen deze bestemming mogen alleen bestaande bedrijfswoningen aanwezig zijn. Gebouwen mogen enkel worden gebouwd in het bouwvlak. De maatvoering ten aanzien van goot- en bouwhoogten is op de verbeelding weergegeven. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Voor bouwmogelijkheden van bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten bij de woonbestemming. Binnen de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 4 meter. Voor erf- en terreinaf-

scheidingen, vlaggen-, reclame- en lichtmasten gelden afwijkende bouwhoogtes. Per bouwperceel is eveneens maximaal 1 niet-overdekt zwembad ten behoeve van de bedrijfswooning toegestaan.

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden en de afwijkingsbevoegdheden is geheel aangesloten bij de gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Wonen'.

Recreatie (artikel 14)

Ten behoeve van de passantenhaven aan de Maas in Kessel is een recreatieve bestemming opgenomen, welke het gebruik en bouwwerken ten behoeve van deze haven toestaan. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Sport (artikel 15)

Voor de binnen- en buitensportcomplexen is een afzonderlijke bestemming 'Sport' opgenomen.

Gebouwen mogen enkel worden gebouwd in het bouwvlak. De maatvoering ten aanzien van goot- en bouwhoogten is op de verbeelding weergegeven. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Binnen de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 4 meter. Voor erf- en terreinafscheidingen, vlaggen-, reclame- en lichtmasten gelden afwijkende bouwhoogtes.

Verkeer (artikel 16)

Alle wegen met een doorgaand karakter in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer'. Het betreft hier hoofdzakelijk (gebieds- en erf-) ontsluitingswegen. Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfunctie benodigde bouwwerken tevens groenvoorzieningen, terrassen, kunstwerken en parkeervoorzieningen toegestaan.

Er mag binnen de bestemming 'Verkeer' enkel worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen en openbaar vervoer voorzieningen. Bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen en overkappingen zijn niet toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van terrassen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn evenementen rechtstreeks toegestaan voor de duur van maximaal 10 aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw.

De voor 'Verkeer' bestemde gronden mogen niet worden gebruikt voor kamperen, het plaatsen van onderkomens en/ of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens en materialen, voor evenementen, anders dan rechtstreeks toegestaan, voor het beproeven van en/ of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband en voor buitenopslag.

De bestemming bevat een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van reststroken groen.

Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 17)

Alle overige wegen in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het betreft hier het verblijfsgebied, waar hoofdzakelijk sprake is van plein- en parkeerfuncties. Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfunctie onder andere tevens groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan. Er mag binnen de bestemming enkel worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen en openbaar vervoer voorzieningen. Bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen en terrassen zijn niet rechtstreeks toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van terrassen en jongerenontmoetingsplaatsen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn evenementen rechtstreeks toegestaan voor de duur van maximaal 10 aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw.

De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' bestemde gronden mogen niet worden gebruikt voor kamperen, het plaatsen van onderkomens en/ of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens en materialen, voor evenementen, anders dan rechtstreeks toegestaan, voor het beproeven van en/ of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband en voor buitenopslag.

De bestemming bevat een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van reststroken groen.

Water (artikel 18)

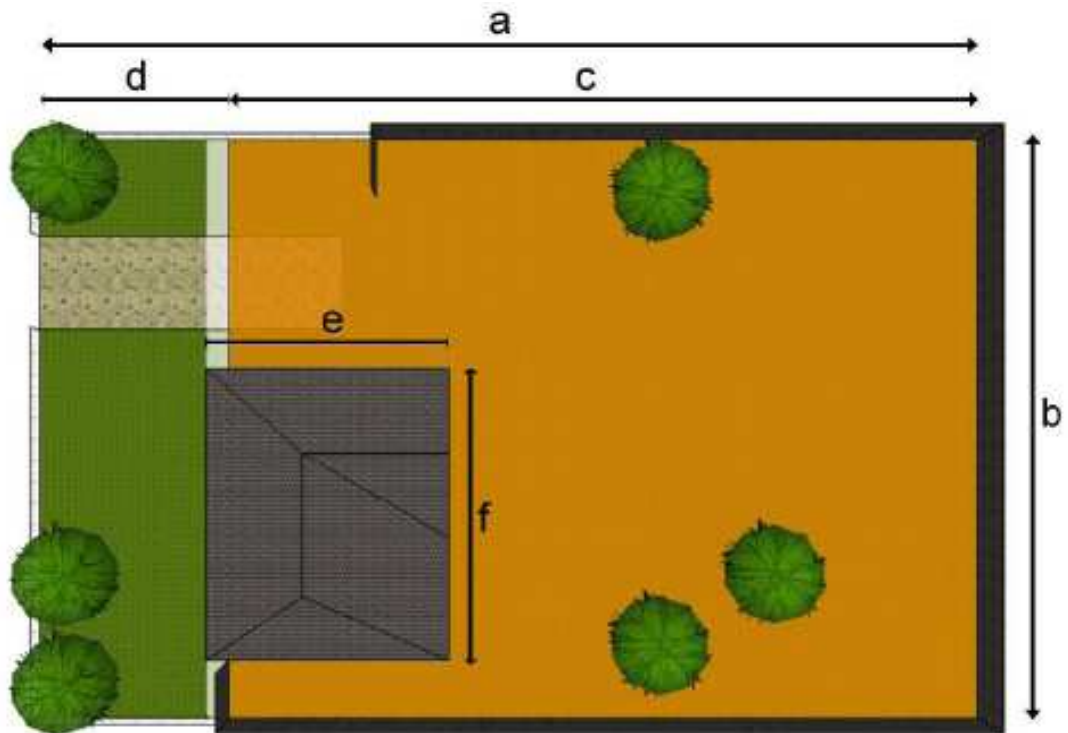
Een gedeelte van de Maas is gelegen binnen het plangebied en bestemd als 'Water'. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen, waterberging, aan- en afvoer van water en in het kader van de waterhuishouding noodzakelijke voorzieningen zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen. Eveneens is openbaar groen in de vorm van groenaankleding met een daarop afgestemde inrichting, voorzieningen voor spelbeoefening buiten en langzaam verkeerroutes en straatmeubilair toegestaan. Op de betreffende gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

Wonen (artikel 19)

Het merendeel van het plangebied bestaat voornamelijk uit bestaand woongebied. Aan dit gebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. Binnen de woonbestemming zijn naast het wonen zelf, onder voorwaarden ook aan huis gebonden beroepen en kleinschalige aan huis gebonden bedrijven rechtstreeks toelaatbaar. Bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is uitgesloten. Het gebruik van de woning voor een kamerverhuurbedrijf, mantelzorg of inwoning of bed&breakfast zijn alleen middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan toegestaan. Evenementen zijn rechtstreeks toegestaan voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen per evenement, inclusief op- en afbouw.

Uitsluitend bestaande woningen, danwel vervangende nieuwbouw is toegestaan. Standaard wordt daarbij uitgegaan van grondgebonden woningen, tenzij middels een aanduiding op de verbeelding is aangegeven dat gestapelde woningen zijn toegestaan. De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn of maximaal 3 meter daaruit. Standaard wordt uitgegaan van een maximale goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 11 meter, tenzij op de verbeelding door middel van een aanduiding anders is weergegeven.

Voor wat betreft de situering en oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de Wabo/ het Bor: bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, met uitzondering van overkappingen voor de voorgevelrooilijn. De totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied bedraagt maximaal 200 m², met dien verstande dat maximaal 75% van het achtererfgebied bebouwd mag worden, met inbegrip van bestaande bebouwing.



Bouwmogelijkheden vrijstaande woning.

Kavelgrootte	$a \times b$	1000 m ²
Oppervlakte achtererfgebied	$c \times b$	800 m ²
Oppervlakte voorerfgebied	$d \times b$	200 m ²
Oppervlakte bebouwing hoofdgebouw	$e \times f$	131 m ²
Totale oppervlakte maximale bebouwing bijbehorende bouwwerken	$0,75 \times ((c \times b) - (e \times f))$	469 m ²
Oppervlakte maximaal bij te bouwen	<i>tot max 200 m²</i>	200 m ²

Afbeelding 14. Voorbeeld bouwmogelijkheden vrijstaande woning (bron: Uitgangspuntennotitie bestemmingsplannen kernen).

Onder het begrip achtererfgebied wordt in dit plan verstaan het erf op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn.

Overkappingen voor de voorgevel gebouwd aan andere bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, mits de afstand aan de voorzijde van de overkapping tot aan de bestemmingen 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' minimaal 3,5 meter bedraagt.

Wonen – 2 (artikel 20)

De bestemming 'Wonen – 2' is opgenomen voor het bouwplan Molengaerde. Hiervoor is in het verleden een artikel 19, lid 2 WRO-vrijstelling verleend. Omdat het bouwplan nog niet volledig gerealiseerd is, is een specifieke regeling opgenomen.

Wonen – 3 (artikel 21)

Ten behoeve van locaties waar vigerende bouwrechten aanwezig zijn, is een afzonderlijke woonbestemming (Wonen – 3) opgenomen. Behalve dat op deze locaties wel nieuwbouw is toegestaan, zijn de regels van deze bestemming identiek aan de woonbestemming (zie artikel 19).

Wonen – Garageboxen (artikel 22)

De voor 'Wonen - Garageboxen' aangewezen gronden zijn bestemd voor garageboxen ten behoeve van het stallen van auto's en bestaande opslag in garageboxen.

Binnen de bestemming mogen enkel gebouwen worden gebouwd ten behoeve van garageboxen. Gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Wonen – Woonwagenstandplaats (artikel 23)

Voor het in het plangebied aanwezige woonwagenterrein is een afzonderlijke woonbestemming opgenomen welke regelt dat ter plaatse het wonen in woonwagens met de daarbij behorende bergingen en sanitaire ruimten is toegestaan. Het aantal toegestane woonwagens is gelimiteerd tot de bestaande drie woonwagens.

Wonen – Uit te werken (artikel 24)

De 'Wonen - Uit te werken' bestemming heeft betrekking op de vigerende uit te werken woonbestemming, zoals die momenteel geldt in het plan 'Karreweg-Zuid'. Aangezien de vigerende uit te werken rechten nog van toepassing zijn, zijn deze geactualiseerd overgenomen in onderhavig nieuw bestemmingsplan.

Leiding – Gas (artikel 25)

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

Binnen deze bestemming mag zonder een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan niet worden gebouwd. Er geldt tevens een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden.

Leiding – Hoogspanningsverbinding (artikel 26)

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een hoogspanningsverbinding met de daarbij behorende beschermingszone.

Binnen deze bestemming mag zonder een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan niet worden gebouwd. Er geldt tevens een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden.

Leiding – Riool (artikel 27)

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van water met de daarbij behorende beschermingszone.

Binnen deze bestemming mag zonder een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan niet worden gebouwd. Er geldt tevens een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden.

Waarde – Archeologie 2 (artikel 28)

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor AMK-terreinen met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.

Op de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- het bouwen van gebouwen en/ of bouwwerken waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerken kan worden geplaatst;
- het bouwen van gebouwen en/ of bouwwerken waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 100 m²;
- een bouwwerk binnen de agrarische bedrijfsbestemmingen;
- gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerking-treding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

Waarde – Archeologie 3 (artikel 29)

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor AMK-terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden mag in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- het bouwen van gebouwen en/ of bouwwerken waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerken kan worden geplaatst;
- het bouwen van gebouwen en/ of bouwwerken waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m²;
- een bouwwerk binnen de agrarische bedrijfsbestemmingen;
- gebouwen en/ of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerking-treding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de bouwregels. In het betreffende gebied is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor wat betreft het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Waarde – Archeologie 4 (artikel 30)

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische waarde.

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden mag in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- het bouwen van gebouwen en/ of bouwwerken waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerken kan worden geplaatst;
- het bouwen van gebouwen en/ of bouwwerken waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m²;
- een bouwwerk binnen de agrarische bedrijfsbestemmingen;
- gebouwen en/ of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de bouwregels. In het betreffende gebied is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor wat betreft het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Waarde- Cultuurhistorie (artikel 31)

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden.

Binnen deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, waardoor bepaalde werken slechts onder voorwaarden toegelaten kunnen worden.

Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed (artikel 32)

Een klein gedeelte van de gronden in het zuiden van Kessel welke direct langs de Maas liggen, behoren tot het stroomvoerend rivierbed. Op deze gronden mag niet gebouwd worden. Onder voorwaarden kan hier middels een omgevingsvergunning, en na toestemming van Rijkswaterstaat, van afgeweken worden. Hierbij geldt dat indien het niet-riviergebonden activiteiten betreft er sprake moet zijn van een groot openbaar belang betreft waarbij de activiteit niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd.

Waterstaat – Waterbergend rivierbed (artikel 33)

Een gedeelte van de gronden in het zuiden van Kessel welke direct langs de Maas liggen, behoren tot waterbergend rivierbed. Op deze gronden mag niet gebouwd worden.

Onder voorwaarden kan hier middels een omgevingsvergunning, en na toestemming van Rijkswaterstaat, van afgeweken worden.

Waterstaat – Waterkering (artikel 34)

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden ten zuiden van Kessel, ter hoogte van de Maas, zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het beheer van de waterkering en bijbehorende beschermingszone met inachtneming van de Keur van het Waterschap.

Waterstaat – Waterlopen (artikel 35)

In Kessel-Eik stroomt een beekje (Lierbeek), dat ter plaatse van het plangebied overkluisd is. In verband met de belangen (onderhoud en bescherming) van deze (ondergrondse) waterloop is een dubbelbestemming opgenomen.

6.3.3 Algemene regels

In artikel 36, de Anti-dubbelregel 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 artikel 37 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en een regeling over bestaande maten en afstanden opgenomen.

In de Algemene gebruiksregels (artikel 38) is een algemeen gebruiksverbod opgenomen en is het strijdig gebruik benoemd.

De Algemene aanduidingregels (artikel 39) stellen nadere gebruiks en/ of bouwregels aan specifieke gebieden. De aanduidingen 'geluidzone-industrie 1' en 'geluidzone-industrie 2' zijn opgenomen voor het gezoneerde bedrijf Kuypers Kessel. Geluidgevoelige gebouwen zijn hier niet of onder voorwaarden toegestaan.

Opgenomen is ook de aanduiding 'milieuzone-geurzone'. Deze aanduiding is opgenomen ten behoeve van de rioolgemalen in het plangebied. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-geurzone' geldt dat geen nieuwe milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan in verband met de geuremissie.

In artikel 39 is ook de molenbiotoop vastgelegd middels de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop'. Deze aanduiding is opgenomen voor de gehele zone waarbinnen beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van andere functies. Het doel van de aanduiding is bescherming van de functie van de molen als werktuig en bescherming van de landschappelijke waarde van de molen.

De belangrijkste bestaande hoogtecontouren zijn in de bijbehorende regels opgenomen aan de hand van de biotoopformule. Bestaande bebouwing die de maximale hoogte overstijgt kan worden gehandhaafd.

In artikel 40 van de planregels zijn de Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze 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.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 41) 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 (artikel 42) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan, waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Het opstellen van een exploitatieplan in het kader van de Grondexploitatiewet is derhalve niet aan de orde.

8. OVERLEG EN INSpraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' heeft vanaf 21 juni 2012 op grond van artikel 3.8 Wro in samenhang met de gemeentelijke inspraakverordening gedurende zes weken ter visie gelegen. Deze tervisielegging is gepubliceerd in de plaatselijke huis- aan- huisbladen. Tevens was het voorontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van tervisielegging digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website (www.peelenmaas.nl).

8.1 Uitkomsten vooroverleg

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn de volgende vooroverleginstanties in de gelegenheid gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen:

1. Provincie Limburg, Limburglaan 10, 6229 GA Maastricht;
2. Tennet TSO B.V., Utrechtseweg 310, 6800 AK Arnhem;
3. Waterschap Peel en Maasvallei, Drie Decembersingel 46, 5921 AC Venlo;
4. Rijkswaterstaat Limburg, Avenue Ceramique 125, 6221 KV Maastricht;
5. N.V. Nederlandse Gasunie, Concourslaan 17, 9700 MA Groningen;
6. Veiligheidsregio Limburg Noord, Nijmeegseweg 42, 5900 AA Venlo.

Inhoudelijke vooroverlegreacties zijn ingediend door:

1. Provincie Limburg, Limburglaan 10, 6229 GA Maastricht;
2. N.V. Nederlandse Gasunie, Concourslaan 17, 9700 MA Groningen;
3. Waterschap Peel en Maasvallei, Drie Decembersingel 46, 5921 AC Venlo.

De overige instanties hebben te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Deze vooroverlegreacties worden voor kennisgeving aangenomen.

In bijlage 2 is de 'Nota vooroverleg & inspraak voorontwerp bestemmingsplan Kernen Kessel en Kessel-Eik' opgenomen waarin een inhoudelijke samenvatting van de vooroverlegreacties en de inhoudelijke reactie hierop is opgenomen. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast.

8.2 Resultaten inspraak

Gedurende de termijn van tervisielegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan in te dienen.

Hiertoe zijn op 25 en 27 juni 2012 tevens twee informele inloopbijeenkomsten georganiseerd waarbij iedereen ook op het voorontwerp plan heeft kunnen reageren. In bijlage 2 is de 'Nota vooroverleg & inspraak voorontwerp bestemmingsplan Kernen Kessel en Kessel-Eik' opgenomen waarin een inhoudelijke samenvatting van de ingediende inspraakreacties en de inhoudelijke reactie hierop is opgenomen. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast.

9. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Vooroverleg** met betrokken instanties;
- **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;
- 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.

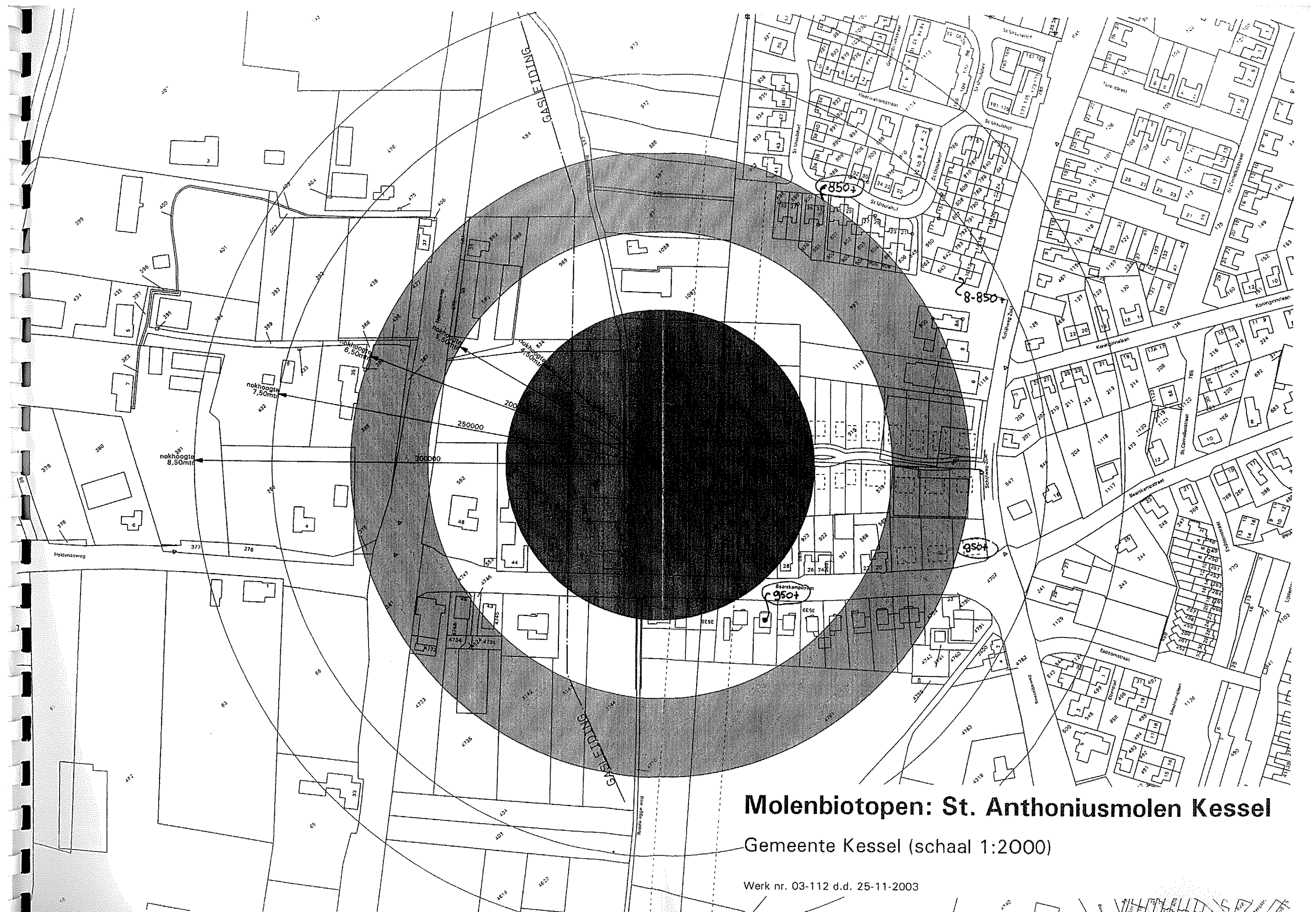
9.1 Resultaten terinzagelegging

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' heeft vanaf 13 september 2012 op grond van artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is gepubliceerd in de plaatselijke huis- aan- huisbladen en in de Staatscourant. Tevens was het ontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van ter inzage legging digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website (www.peelenmaas.nl).

Gedurende de termijn van ter inzage legging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen. In bijlage 3 is de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan Kessel en Kessel-Eik' opgenomen. Hierin is een inhoudelijke samenvatting van de ingediende zienswijzen en de inhoudelijke reactie hierop opgenomen.

Tevens is een overzicht van de ambtshalve aanpassingen van het ontwerp-plan opgenomen. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast.

Bijlage 1
Molenbiotoop



Molenbiotopen: St. Antoniusmolen Kessel

Gemeente Kessel (schaal 1:2000)

Werk nr. 03-112 d.d. 25-11-2003

Bijlage 2
Nota vooroverleg & inspraak voorontwerp be-
stemmingsplan Kernen Kessel en Kessel-Eik

gemeente



Peel en Maas

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' heeft vanaf 21 juni 2012 op grond van artikel 3.8 Wro in samenhang met de gemeentelijke inspraakverordening gedurende zes weken ter visie gelegen. Deze tervisielegging is gepubliceerd in de plaatselijke huis- aan- huisbladen. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van tervisielegging digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website (www.peelenmaas.nl).

1.1 Vooroverleg

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn de volgende vooroverleginstanties in de gelegenheid gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen:

1. Provincie Limburg, Limburglaan 10, 6229 GA Maastricht;
2. Tennet TSO B.V., Utrechtseweg 310, 6800 AK Arnhem;
3. Waterschap Peel en Maasvallei, Drie Decembersingel 46, 5921 AC Venlo;
4. Rijkswaterstaat Limburg, Avenue Ceramique 125, 6221 KV Maastricht;
5. N.V. Nederlandse Gasunie, Concourslaan 17, 9700 MA Groningen;
6. Veiligheidsregio Limburg Noord, Nijmeegseweg 42, 5900 AA Venlo.

Inhoudelijke vooroverlegreacties zijn ingediend door:

1. Provincie Limburg, Limburglaan 10, 6229 GA Maastricht;
2. N.V. Nederlandse Gasunie, Concourslaan 17, 9700 MA Groningen;
3. Waterschap Peel en Maasvallei, Drie Decembersingel 46, 5921 AC Venlo.

De overige instanties hebben te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

1.2 Inspraak

Gedurende de termijn van tervisielegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan in te dienen. Een inspraakreactie is ingediend door:

- Dhr K. Stappers, Veersepad 18, 5995 AE Kessel (ontvangen 24 juli 2012)
- Dhr van Soest, Molenstraat 9, Kessel (ontvangen 17 juli 2012)
- Dhr. Wolters, Markt 7a, 5995 BB Kessel (ontvangen 27 juli 2012)
- Jan Joppen, Lindelaan 1, Kessel-Eik (ontvangen 13 juli 2012)
- R. Niessen, Lindelaan 3, 5995 NL Kessel-Eik (ontvangen 27 juni 2012)
- J. van Knippenberg, Molenstraat 7, 5995 BH Kessel (ontvangen 27 juni 2012)
- E.Peeters-Janssen, Veersepad 9a, 5995 AD Kessel (ontvangen 27 juni 2012)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt een inhoudelijke samenvatting van de vooroverlegreacties en de inhoudelijke reactie hierop. In hoofdstuk 3 staat een inhoudelijke samenvatting van de inspraakreacties en het

vooroverleg en de inhoudelijke reactie erop. In hoofdstuk 4 staat de conclusie van het vooroverleg en inspraak.

2. Vooroverleg

2.1 Provincie Limburg, Limburglaan 10, 6229 GA Maastricht

Samenvatting

- a. Indiener verzoekt de contour van de geluidszone van het bedrijf van Kuijpers Kessel op te nemen op de verbeelding. Indiener heeft per mail de juiste begrenzing toegezonden en verzoekt ook de regels hierop aan te passen.
- b. Indiener verzoekt in de artikelen 27 t/m 29 3.1b onder 1 en 4.4 onder b toe te voegen dat het oordeel van het bevoegd gezag gebaseerd dient te zijn op archeologisch onderzoek en verslaglegging (zowel bureauonderzoek als veldonderzoek) dat is uitgevoerd, vastgelegd en gecontroleerd door deskundigen conform de geldende archeologische beroepsnorm.

Inhoudelijke reactie

Ad a. De verbeelding, regels en toelichting worden conform de gemaakte opmerkingen aangevuld en aangepast.

Ad b. De regels worden conform de gemaakte opmerkingen aangevuld en aangepast.

2.2 N.V. Nederlandse Gasunie, Concourslaan 17, 9700 MA Groningen

Samenvatting

- a. Indiener merkt op dat in het plangebied drie gastransportleidingen zijn gelegen, te weten leiding A-520-01KR-004/009, Z-513-01-KR-029/031 en Z-513-04-KR-001. Op de verbeelding zijn de laatste twee leidingen aangegeven met een belemmeringenstrook van 5 meter. Voldoende is echter om de belemmeringenstrook van dergelijke leidingen te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding. Indiener verzoekt de breedte van de belemmeringenstrook terug te brengen tot deze afstand.
- b. Indiener merkt op dat in paragraaf 5.2.5 van de toelichting staat dat binnen het plangebied en de directe omgeving twee gasleidingen zijn gelegen en dat het maximale invloedsgebied voor het groepsrisico 95 meter bedraagt. Indiener merkt op dat dit niet juist is en verzoekt dit aan te passen naar drie aardgastransportleidingen waarvan de leiding met het grootste invloedsgebied 170 meter bedraagt.
- c. In de eerste alinea van paragraaf 5.3 is ten onrechte vermeld dat het om twee aardgastransportleidingen gaat. Indiener verzoekt dit aan te passen en tevens de passage met betrekking tot de beschermingszone aan te passen van 5 naar 4 meter.
- d. Indiener merkt op dat in de toelichting gesteld wordt dat voor de leidingen geen risicocontour geldt. Indiener wijst erop dat ter hoogte van de Burgemeester Haffmansstraat wel een PR-contour is gelegen. Deze is te zien op de provinciale risicokaart.

Inhoudelijke reactie

Ad a. De regels, verbeelding en toelichting zullen conform de gemaakte opmerkingen worden aangevuld en aangepast.

Ad b. De toelichting wordt conform de gemaakte opmerkingen aangevuld en aangepast.

Ad c. De toelichting wordt conform de gemaakte opmerkingen aangevuld en aangepast.

Ad d. De toelichting wordt conform de gemaakte opmerkingen aangevuld en aangepast.

2.3 Waterschap Peel en Maasvallei, Drie Decembersingel 46, 5921 AC Venlo

Samenvatting

- a. Ter hoogte van de Haagweg 36-56 te Kessel is sprake van een beschermingszone van de waterkering. Indiener verzoekt om deze zone in het bestemmingsplan passend te bestemmen.
- b. In het plangebied van Kessel-Eik is een dubbelbestemming 'Waterstaat – waterlopen' opgenomen. Indiener kan instemmen met het toepassen van deze bestemming op de beschermingszone van de watergang. Wel verzoekt indiener om in de toelichting of planregels (bepalingen uit) de Keur van het waterschap aan te halen.

Inhoudelijke reactie

Ad a. De verbeelding, regels en toelichting worden conform de gemaakte opmerking aangevuld en aangepast.

Ad b. De toelichting en/of planregels worden aangevuld met de gemaakte opmerking.

3. Inspraakreacties

3.1 Dhr K. Stappers, Veersepad 18, 5995 AE Kessel

Samenvatting

- a. Indiener merkt op al 16 jaar een vakantieappartement te verhuren op het adres Veersepad 18. Indiener betaalt toeristenbelasting en er is een brandveiligheidsrapport aanwezig. Het appartement is een gedeelte van de woning waarin tot 1994 een postkantoor gevestigd was. Indiener heeft met toestemming van de Gemeente Kessel een vakantieappartement gemaakt.

Inhoudelijke reactie

Ad a. De inspraakreactie wordt overgenomen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van het adres Veersepad 18 een aanduiding 'recreatiewoning opgenomen. In de regels worden bepalingen opgenomen over het maximale aantal recreatiewoningen en de maximale omvang daarvan.

3.2 Dhr van Soest, Molenstraat 9, Kessel

Samenvatting

- a. Indiener verzoekt om behoud van de vigerende bedrijfsbestemming ter plaatse van Molenstraat 9 te Kessel.
- b. Indiener verzoekt om de huidige bestemming uit te breiden met de mogelijkheid voor timmerbedrijf, klussenbedrijf en electro-installatiebedrijf

Inhoudelijke reactie

Ad a. De inspraakreactie wordt overgenomen. De bestemming van Molenstraat 9 te Kessel wordt omgezet in de bestemming Bedrijf.

Ad b. De inspraakreactie wordt niet overgenomen. De bestemming Bedrijf biedt de mogelijkheid aan bedrijven in categorie 1 en 2. Zowel een klussenbedrijf en een electro-installatiebedrijf vallen hier al onder. Een timmerbedrijf is echter categorie 3. Vestiging van een bedrijf in categorie 3 is slechts mogelijk wanneer een binnenplanse omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Het nieuwe bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om af te wijken van de bestemming voor bedrijven in een hogere categorie, mits aangetoond wordt dat de activiteiten gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn.

3.3 Dhr. Wolters, Markt 7a, 5995 BB Kessel

Samenvatting

- a. Indiener merkt op dat er een toezegging is gedaan door de voormalige gemeente Kessel om de voorgevelrooilijn van de bouwkavel die is gelegen tussen de woningen aan de Baarloseweg 36 en 36B te verplaatsen van 10 naar 7 meter. Voor de kavel 36A zijn nog geen bouwplannen aanwezig en ook niet verwacht op korte termijn. Omdat het bestemmingsplan nu wordt herzien verzoekt indiener de rooilijn gelijk te trekken aan de beide aangrenzende woningen.

Inhoudelijke reactie

Ad a. De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassingen op de verbeelding. De rooilijn van de bouwtitel gelegen aan de Baarloseweg 36A is al gelegen op een afstand van 7 meter van de weg en is gelijk getrokken met de woningen aan de Baarloseweg 36 en 36B.

3.4 Jan Joppen, Lindelaan 1, Kessel-Eik

Samenvatting

- a. Indiener verzoekt de uitbreidingen van het bedrijf gelegen aan de Lindelaan 1 conform het vigerend bestemmingsplan 1999 over te nemen in het bestemmingsplan.
- b. Indiener verzoekt het vergunningvrij gerealiseerde tuinhuis op de verbeelding op te nemen.

Inhoudelijke reactie

Ad a. De reactie wordt overgenomen. De verbeelding wordt aangepast conform de gemaakte opmerkingen. Het bouwvlak wordt aangepast conform vigerende rechten.

Ad b. De reactie wordt niet overgenomen. De verbeelding wordt niet aangepast. Het tuinhuis valt onder de ruime bijgebouwenregeling van het nieuwe bestemmingsplan.

3.5 R. Niessen, Lindelaan 3, 5995 NL Kessel-Eik

Samenvatting

- a. Indiener verzoekt het gedeelte van de bedrijfsbestemming lindelaan 1 dat behoort bij zijn woonbestemming aan de lindelaan 3 te bestemmen tot Wonen. Indiener heeft het stuk perceel immers aangekocht.

Inhoudelijke reactie

Ad a. Het verzoek wordt vooralsnog niet overgenomen. Het aangekochte perceel is namelijk niet bij het kadaster geregistreerd. Voorgesteld wordt dat indiener tijdens de ter inzage termijn een zienswijze indient dat door de voormalige eigenaar mede wordt ondertekend. Dan kan alsnog het verzoek worden overgenomen.

3.6 J. van Knippenberg, Molenstraat 7, 5995 BH Kessel

Samenvatting

- a. Indiener verzoekt voor het pand Schijfweg Zuid 6 het voorste gedeelte de bestemming maatschappelijk te geven, in verband met de aanwezigheid van de jeugdvereniging de Hobbits en aan het achterste gedeelte een bedrijfsbestemming toe te kennen in verband met de aanwezigheid van een atelier. Vigerend hebben de percelen en panden een bedrijfsbestemming.

Inhoudelijke reactie

Ad a. Het verzoek wordt inhoudelijk als volgt overgenomen: de vigerende bestemming blijft bestemming Bedrijf, en er wordt aan het voorste gedeelte een aanduiding 'maatschappelijk toegevoegd'. De maatschappelijke functie van de jeugdvereniging is destijds via een artikel 19 lid 3 vrijstelling geregeld en wordt op de voorgestelde wijze correct bestemd.

3.7 E.Peeters-Janssen, Veersepad 9a, 5995 AD Kessel

Samenvatting

- a. Indiener merkt op dat in het voormalige agrarische gebouw op het perceel Scheutenbergweg 2 drie recreatiewoningen zijn gelegen en dat het resterende deel voor opslag wordt gebruikt. Indiener verzoekt dit positief te bestemmen.

Inhoudelijke reactie

Ad a. Het verzoek wordt overgenomen. Voor de 3 recreatiewoningen zijn bouwvergunningen verleend. Derhalve worden ze ingetekend door middel van een aanduiding 'recreatiewoning' op de verbeelding.

Ad b. Het verzoek wordt overgenomen. De bestemming wordt omgezet in de bestemming Bedrijf, conform vigerend gebruik met daarbij de aanduiding 'opslag'..

4. Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de vooroverleg- en inspraakreacties aanleiding geven tot een aantal wijzigingen:

4.1 Verbeelding

- De milieuzone – geluidszone van het bedrijf Kuijpers Kessel wordt op de verbeelding opgenomen.
- De belemmeringsstrook van de leidingen wordt aangepast van 5 naar 4 meter.
- De beschermingszone waterkering ter hoogte van de Haagweg 36-56 wordt opgenomen.
- Aan het adres Veersepad 18 wordt een aanduiding 'recreatiewoning' toegevoegd.
- De bestemming Wonen aan de Molenstraat 9 te Kessel wordt omgezet naar de bestemming Bedrijf.
- Voor de Schijfweg-Zuid 6 wordt de bestemming omgezet in de bestemming Bedrijf met een aanduiding maatschappelijk op het bouwvlak gelegen op het perceel 1116.
- Voor de locatie Scheutenbergweg 2 wordt een aanduiding 'recreatiewoning' opgenomen
- De locatie Scheutenbergweg 2 wordt omgezet in de bestemming Bedrijf met de nadere aanduiding 'opslag'.
- Het bouwvlak van Lindelaan 1 wordt vergroot conform de vigerende rechten.

4.2 Regels

- In de regels wordt de milieuzone – geluidszone van het bedrijf Kuijpers Kessel toegevoegd;
- In de regels wordt de dubbelbestemming Beschermingszone Waterkering opgenomen;
- In de bestemming Wonen worden regels toegevoegd omtrent de aanduiding 'recreatiewoning';
- In de bestemming Bedrijf wordt voor Scheutenbergweg 2 regels toegevoegd omtrent de aanduiding 'opslag';
- In de regels wordt voor de Molenstraat 7 opgenomen dat maatschappelijk is toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'.

4.2 Toelichting

- In de toelichting wordt een passage opgenomen over de geluidszone – milieuzone van het bedrijf Kuijpers Kessel.
- In paragraaf 5.2.5 van de toelichting wordt de passage dat binnen het plangebied en de directe omgeving twee gasleidingen zijn gelegen en dat het maximale invloedsgebied voor het

groepsrisico 95 meter bedraagt aangepast naar drie aardgastransportleidingen waarvan de leiding met het grootste invloedsgebied 170 meter bedraagt.

- In de eerste alinea van paragraaf 5.3 wordt aangepast dat er drie aardgastransportleidingen zijn gelegen in het plangebied, in plaats van twee
- In de toelichting wordt opgenomen dat voor de leiding ter hoogte van de Burgemeester Haffmansstraat wel een PR-contour is gelegen.
- In de toelichting wordt melding gemaakt dat de keur van toepassing is bij de watergang.

Panningen, 20 augustus 2012

Bijlage 3
Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan Kessel en Kessel-Eik



Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan
Kernen Kessel en Kessel-Eik

december 2012

projectnr: 1894/2012/089697
doc.nr: 1894/2012/125116

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' heeft vanaf 13 september 2012 op grond van artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is gepubliceerd in de plaatselijke huis- aan- huisbladen en in de Staatscourant. Tevens was het ontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van ter inzage ligging digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website (www.peelenmaas.nl).

1.1 Zienswijzen

Gedurende de termijn van de ter inzage legging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen. Schriftelijke zienswijzen zijn ingediend door:

- Rob Niessen, Lindelaan 3 te Kessel, ontvangen per e-mail d.d. 23 oktober 2012;
- Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu, namens Lemongrass Catering, Rijksweg 14 te Kessel-Eik, ontvangen d.d. 24 oktober 2012;
- Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu, namens Bex B.V., Baarloseweg 42 te Kessel, ontvangen d.d. 24 oktober 2012;

De vooroverleginstanties hebben geen zienswijzen ingediend.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt een inhoudelijke samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop. In hoofdstuk 3 is een conclusie opgenomen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. In hoofdstuk 4 zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

2. Zienswijzen

2.1 Rob Niessen, Lindelaan 3 te Kessel

Samenvatting

Wij hebben uw zienswijze als volgt samengevat:

- a. Indiener merkt op dat de perceelsgrenzen tussen Lindelaan 1 en Lindelaan 3 op de tekening niet in overeenstemming zijn met de werkelijkheid. Een deel van het perceel Lindelaan 1 is al meer dan 12 jaar in gebruik bij de woonbestemming van Lindelaan 3. Indiener verzoekt de tekening hierop aan te passen.

Inhoudelijke reactie

Ad a. De zienswijze wordt overgenomen. Op de verbeelding wordt het gedeelte dat nu als tuin in gebruik is bij Lindelaan 3 bestemd als Wonen.

2.2 Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu, namens Lemongrass Catering, Rijksweg 14 te Kessel-eik

Samenvatting

Wij hebben uw zienswijze als volgt samengevat:

- a. Indiener merkt op dat zijn cateringbedrijf is gevestigd op een voormalige agrarische bedrijfslocatie gelegen aan de Rijksweg 14 te Kessel-Eik. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie een agrarische bedrijfsbestemming. De afgelopen jaren hebben op deze bedrijfslocatie nog in beperkte mate agrarische bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden. Indiener heeft in de bestaande bedrijfsruimte enkele jaren geleden zijn cateringbedrijf opgestart, vanwege de grootte, ligging en inrichting van de aanwezige bedrijfsruimtes. Indiener is in overleg met de gemeente om zijn cateringactiviteiten planologisch te regelen waarbij is afgesproken dat er een zienswijze op het ontwerp-plan wordt ingediend met een onderbouwing van het planvoornemen.

Indiener merkt op dat het plangebied een oppervlakte kent van ca. 2375 m². Binnen dit plangebied zijn twee gebouwen aanwezig. De in pandige activiteiten in de bedrijfsruimte betreffen een keuken, opslag van droogwaren, technische ruimte, overige opslag, toilet, kantoor en koeling. Indiener maakt zelf in de keuken de bestellingen klaar en bezorgt deze zelf met zijn eigen bestelbus. Klanten komen de bestellingen niet op locatie ophalen. Indiener maakt tijdens piekmomenten gebruik van studenten. Gemiddeld is 1 student 1 dag per week bij indiener werkzaam. Naast de bedrijfsruimte is er ook een schuur aanwezig welke wordt gebruikt voor opslag voor materieel en fusten. Het bedrijf van indiener valt niet in het VAB-beleid (Vrijkomende Agrarische Bebouwing), omdat het bedrijf is gelegen binnen de rode contour. Indiener concludeert in de zienswijze dat het cateringbedrijf bovendien niet zal leiden tot extra milieubelasting op de woning Rijksweg 14 en op de woning Rijksweg 16.

Indiener merkt op dat het perceel in het ontwerp-bestemmingsplan een bestemming 'Wonen' heeft gekregen. Deze bestemming laat bedrijfsmatige activiteiten van indiener niet toe en indiener verzoekt de bestemming voor de schuur en bedrijfsruimte te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' en de woning te bestemmen tot 'Wonen'.

Inhoudelijke reactie

Ad a. De zienswijze wordt niet overgenomen. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel een agrarische bedrijfsbestemming. De activiteiten die indiener uitoefent zijn planologisch niet geregeld. In het bestemmingsplan Kernen Kessel en Kessel-Eik worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Zoals al eerder is aangegeven aan indiener dient hiervoor een aparte procedure te worden doorlopen. Ambtshalve wordt opgemerkt dat voor de toegekende woonbestemming in het ontwerp-bestemmingsplan niet is onderzocht of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voorgesteld wordt de vigerende bestemming terug te brengen en de verbeelding zodanig aan te passen dat het perceel weer wordt bestemd tot Agrarisch – Grondgebonden.

2.3 Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu, namens Bex B.V., Baarloseweg 42 te Kessel,

Samenvatting

Wij hebben uw zienswijze als volgt samengevat:

- a. Indiener merkt op dat er in het plan aan buurpercelen, kadastraal bekend als gemeente Kessel, sectie F, nummers 394 en 392 woonbestemmingen zijn toegekend, waar voorheen een agrarische bedrijfsbestemming met daarbij behorende bedrijfswoningen gold. Indiener merkt op dat wanneer de bedrijfswoningen omgezet worden naar burgerwoningen, dat tot beperkingen kan leiden van zijn bedrijfsvoering (agrarisch hulp- en nevenbedrijf). Indiener heeft uit overleg met de gemeente begrepen dat het niet de bedoeling is geweest om de bestemming 'Wonen' op deze percelen te projecteren, maar dat deze bestemming per abuis aan die percelen is toegekend en dit bij controle van de verbeelding niet is opgemerkt. Indiener heeft een brief namens het college ontvangen waaruit blijkt dat het college de raad zal voorstellen de vigerende bestemming aan de buurpercelen te geven. Indiener merkt op dat de raad uiteindelijk besluit tot vaststelling van het plan. Indiener verzoekt dan ook het voorstel van het college in het vast te stellen plan over te nemen.

Inhoudelijke reactie

Ad a. De zienswijze wordt overgenomen. Zoals door indiener aangegeven was ambtshalve ook al gebleken dat de bestemming uit het ontwerp-bestemmingsplan niet juist was, zie verder ook hoofdstuk 4. De percelen, kadastraal bekend gemeente Kessel, sectie F, nummers 394 en 392 worden van 'Wonen' teruggezet naar de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden'. Opgemerkt wordt dat een deel van het perceel 392, in het ontwerp-plan bestemd als 'Bedrijf', tevens wordt teruggezet naar de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden'.

3. Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de zienswijzen aanleiding geven tot een aantal wijzigingen:

3.1 Verbeelding

- De percelen, kadastraal bekend gemeente Kessel, sectie F, nummers 394 en 392 worden van 'Wonen' en 'Bedrijf' teruggezet naar de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' met het daarbij behorende vigerende bouwvlak en een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 2'.
- Het gedeelte van het perceel gelegen aan de Lindelaan 1 dat in gebruik is als tuin bij Lindelaan 3 wordt bestemd als 'Wonen' in plaats van 'Bedrijf'.

3.2 Regels

- In de regels behorende bij de bestemming Agrarisch grondgebonden wordt onder 4.2.4 onder a toegevoegd: met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedrijfswoningen zijn toegestaan tot een maximum aantal zoals is aangeduid op de verbeelding.

3.3 Toelichting

- nvt

4. Ambtshalve wijzigingen

Naast de zienswijzen is ambtelijk gebleken dat nog enkele wijzigingen nodig zijn:

4.1 Verbeelding

- Het perceel gelegen aan de Rijksweg 14 te Kessel wordt conform het vigerend bestemmingsplan teruggezet in de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden'.
- De percelen, kadastraal bekend gemeente Kessel, sectie F, nummers 394 en 392 worden van 'Wonen' en 'Bedrijf' teruggezet naar de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden'.
- De begrenzing van het bestemmingsplan wordt ter hoogte van Maasstraat 30 in Kessel-Eik aangepast. Perceelnr 718, in eigendom en in gebruik zijnde bij perceel 518 aan de Maasstraat 30 in Kessel-Eik, valt hiermee ook in dit bestemmingsplan en krijgt de bestemming Wonen.
- Het perceel 4781, gelegen tegenover Veldweg 1 in Kessel, wordt teruggezet van Detailhandel Tuincentrum naar de vigerende bestemming Sport. Een eventuele bestemmingswijziging van dit terrein wordt meegenomen bij een wijzigingsverzoek van de gehele locatie Veldweg 1.
- Het Mariaplein in Kessel-Eik wordt bestemd conform de nieuwe inrichting. De vier Groenvlakken aan de noordwestkant van het plein worden omgezet naar de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'.
- Het bouwblok van perceel 313 aan Molenstraat 40 in Kessel wordt aangepast conform het vigerende bouwblok. Dit betekent concreet dat het bouwvlak iets kleiner wordt ingetekend: de lijn langs de linkzijdigevel wordt recht naar achter getrokken in plaats van nu over de perceelsgrens met nr.44.
- De bouw- en goothoogte van het voormalige gemeentehuis gelegen aan de Markt 1 te Kessel wordt aangepast naar 6,6 meter goothoogte en 11 meter bouwhoogte, conform het vigerende bestemmingsplan, in verband met de wijzigingen van het begrip peil ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

4.2 Regels

- Aan de begripsbepaling van artikel 1 wordt een begripsbepaling van inwoning toegevoegd: inwoning: het bewonen van een gedeelte van een woning welke door een ander huishouden in gebruik is genomen.
- Aan de begripsbepaling van artikel 1 wordt een begripsbepaling afhankelijke woonruimte toegevoegd: een onderdeel van het hoofdgebouw of aangebouwd bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.
- Aan de afwijkingsbevoegdheden voor mantelzorg in het ontwerp-bestemmingsplan wordt eveneens inwoning toegevoegd, overeenkomstig de regeling als opgenomen in het buitengebied. De titel wordt gewijzigd in: Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg *en inwoning*. De eerste alinea van de artikel wordt als volgt aangepast: "Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel X voor het gebruik ten behoeve van mantelzorg *en inwoning* door maximaal twee personen in de (bedrijfs)woning en/of de bijbehorende bouwwerken mits".
- In de regeling voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven wordt de voorwaarde "het geen activiteiten betreft die in de regel worden uitgeoefend in winkelpanden of op een industrieterrein" geschrapt. Deze voorwaarde komt immers niet overeen met de beoogde doelstelling van het mogelijk maken van aan huis gebonden beroepen en bedrijven.
- De bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' en 'Agrarisch - Niet grondgebonden' worden in overeenstemming gebracht met de regels van het ontwerp-bestemmingsplan buitengebied.

4.3 Toelichting

- In de toelichting wordt een passage opgenomen over de streefbeelden (vorm van beeldkwaliteit) behorende bij plan Molengaerde, conform de verleende vrijstelling artikel 19.2 WRO.

Gemeente Peel en Maas

Bezoekadres

Gemeente Peel en Maas
Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen
Tel.: (077) 306 66 66

Postadres

Gemeente Peel en Maas
Postbus 7088
5980 AB Panningen