



gemeente

Peel en Maas

Toelichting

Bestemmingsplan herontwikkeling voormalig gemeentehuis Kessel

Status:	Vastgesteld
Datum:	4 maart 2013
Zaaknummer:	1894/2012/135032
IMRO-Code:	NL.IMRO.1894.BPL0064-VG01
Auteur(s):	
Ontwerp:	3 januari 2013
Vastgesteld:	16 april 2013
Onherroepelijk:	-

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
2.	Beschrijving bestaande situatie	4
3.	Beleidskader	6
4.	Planbeschrijving	15
5.	Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken	17
6.	Juridische aspecten	28
7.	Uitvoerbaarheid	32
8.	Overleg en inspraak	33
9.	Procedure	34
10.	Bijlagen	35

1. | Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 3 juli 2012 heeft het college van de gemeente Peel en Maas besloten tot verkoop van het voormalige gemeentehuis van Kessel en medewerking te verlenen aan de realisatie van een brasserie, hotel en bedrijfswoning op deze locatie. Deze functies zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van de brasserie, hotel en bedrijfswoning planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Plangebied en begrenzingen

Het plangebied is gelegen in het zuiden van de kern Kessel en betreft het perceel Markt 1, kadastraal bekend Kessel, sectie E nummer 1162 gedeeltelijk. De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door het plein (Markt), aan de oostzijde grenst het aan een woonperceel, de zuidzijde wordt gevormd door (de kade van de rivier) de Maas en aan de westzijde vormt de bebouwing van het Gemeenschapshuis De Poort en Café de Boemel de begrenzing. Het plangebied is circa 840 m² groot. Op het perceel is aan de noordzijde het pand van het voormalige gemeentehuis gesitueerd. De exacte ligging van de locatie en huidige bebouwing is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied, bron:

1.3 Overzicht vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan Kern Kessel, vastgesteld door de raad van de gemeente Kessel op 24 februari 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 7 oktober 1997. Op het perceel rust de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden', waaronder overheids- onderwijs-, medische-, bejaarden- en welzijnsvoorzieningen vallen. Het gehele perceel mag bebouwd worden, waarbij de goothoogte van gebouwen maximaal 6 meter mag bedragen. Binnen deze bestemming is de vestiging van een brasserie, hotel en bedrijfswoning niet mogelijk.



Figuur 2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit 9 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader op Rijks- provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 komt de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 5 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 7 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 en 9 zijn gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

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. Dit is nog immer terug te vinden 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' ofwel 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 van Kessel wordt voor het eerst genoemd in 1363. In dat jaar bestaat er dus zeker een dorpsgemeenschap.

De oudste bebouwing in de kern Kessel is te vinden in de oude dorpskern van Kessel en het gebied Veers en betreft een langgerekt, 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 een verdere verdichting plaatsgevonden.

Het voormalige gemeentehuis in Kessel is in het jaar 1920 gebouwd en had oorspronkelijk een extra verdieping, die direct na de tweede wereldoorlog is verwijderd.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

Het voormalige gemeentekantoor omvat 2 bouwlagen met een bewoonbare kap en heeft een brutovloeroppervlak van circa 700 m². Het is gelegen in het centrum van Kessel met aan de voorzijde de Markt en aan de achterzijde de rivier de Maas. De bebouwing is aan de westzijde verbonden met het gebouw van het gemeenschapshuis de Poart en, verder naar achter gelegen, het café de Boemel. Aan de oostzijde grenst het gebouw aan de woonbebouwing gelegen langs de Markt.



Figuur 3. Perceel bekeken vanuit luchtfoto

2.2.2 Functionele structuur

Het plangebied is gelegen in het centrum van Kessel. De primaire functie van het plangebied en directe omgeving is wonen en voorzieningen met een maatschappelijke, dienstverlenende, detailhandels- en toeristisch recreatieve functie.

3. | Beleidskader

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In het navolgende worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale, provinciale en regionale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Peel en Maas.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend*: Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

2. *Bereikbaar*: Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;
- Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

3. *Leefbaar & veilig*: Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Het plangebied ligt niet in een omgeving waarin opgaven van nationaal belang spelen.

Afweging structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De gemeente Peel en Maas conformeert zich aan bovenstaande uitgangspunten. Onderhavig plan past dan ook binnen de hoofdlijnen van beleid krachtens de structuurvisie Infrastructuur en ruimte.

3.1.2 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

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 bestemmingsplan. Bij de nieuwbouw aan de achterzijde van het huidige pand 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.

3.1.3 Waterbeleid 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 Waterbeleid 21^e eeuw

Zoals in paragraaf 3.1.2 reeds is aangegeven, wordt bij de nieuwbouw aan de achterzijde van het huidige pand 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.

3.1.4 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 Waterweg 2009

Uit de kaarten behorende bij het Beleidslijn grote rivieren, blijkt dat een deel van het achtererf van het plangebied behoort tot het stroomvoerend rivierbed.

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 geldt dat:

- het een functieverandering binnen de bestaande bebouwing betreft of een activiteit betreft die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien 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 gezien 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.

Binnen het plangebied is binnen het bestaande pand een functieverandering voorzien. Tevens is nieuwbouw voorzien ten behoeve van de Brasserie. Beide ontwikkelingen vallen echter buiten de zone stroomvoerend rivierbed. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling vormen geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

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.

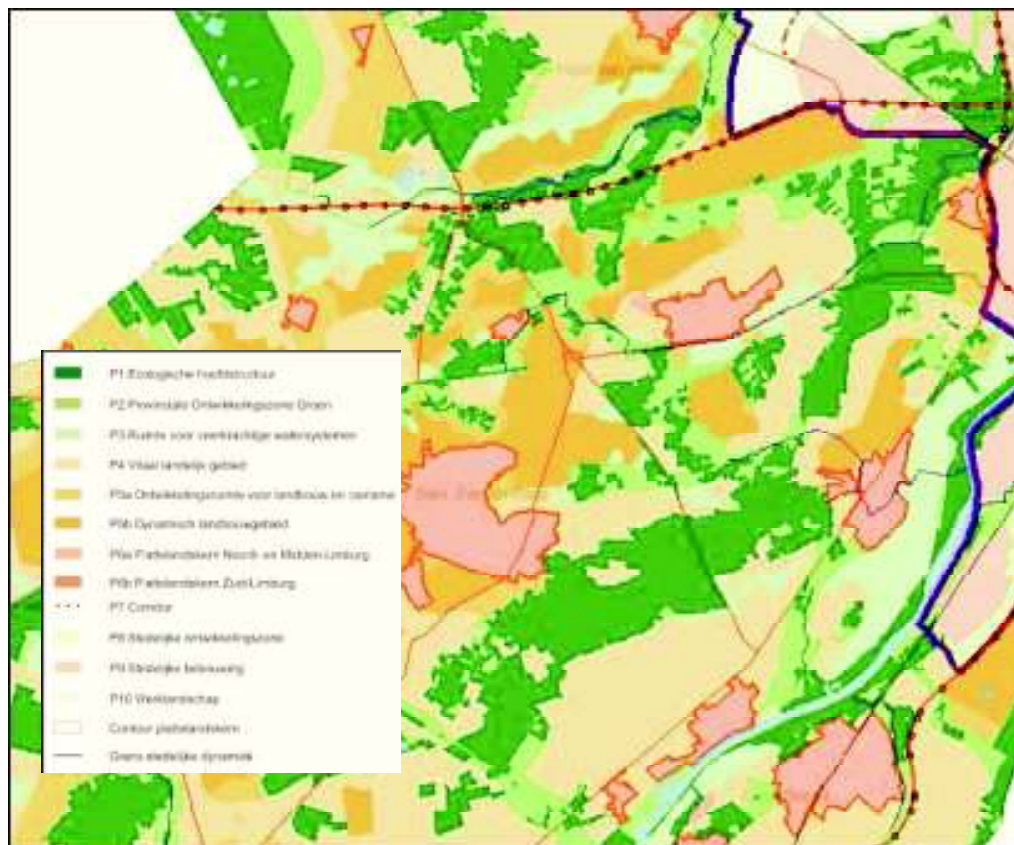
In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied elf perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Op de Perspectievenkaart uit het POL2006 worden het plangebied van de kern Kessel grotendeels aangeduid als perspectief 6a 'Plattelandskern 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 plattelandsregio (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 plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer, zo dat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn. Grootschalige 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.

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.

Afweging POL

Onderhavig voornemen omvat de realisatie van een brasserie en hotel, alsmede een (bedrijfs)woning, overigens grotendeels binnen bestaande bebouwing. De locatie is gelegen binnen perspectief 6a, waar woningbouw is toegestaan. De toe te voegen functie zal naar verwachting bijdragen aan het behoud van de vitaliteit van de kern en het versterken van de belangen van recreatie en toerisme. Het plan past binnen het provinciale beleid.



Figuur 4. Uitsnede POL

3.2.3 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is een aanvulling op het POL2006, met als doel een herijking en uitwerking van het waterbeleid uit het POL2006, op basis van de vernieuwde Europese en nationale kaders (de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de integrale Waterwet). Het waterplan heeft een looptijd van zes jaar, parallel aan de looptijd van het Stroomgebiedbeheerplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan kan worden gezien als een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet en een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Het provinciale waterbeleid bevat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking:
het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderende klimatologische omstandigheden.
- herstel van de natte natuur:
het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur.
- schoon water:
het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment.

- een duurzame watervoorziening:
het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is.
- een veilige Maas:
het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

In de loop der tijd zijn de watersystemen in Limburg, net als elders in West-Europa, steeds verder gereguleerd ten behoeve van economische ontwikkelingen en bebouwing. Daardoor is de natuurlijke veerkracht van het watersysteem, het vermogen om piekbelasting op te vangen en periodes van droogte te doorstaan, grotendeels verdwenen. Dit heeft onder meer geleid tot een groter overstromingsrisico van de Maas en de beekdalen, regelmatig terugkerende wateroverlast en erosie, watertekort, gebrekkig ecologisch functioneren en hardnekkige milieuproblemen (zoals emissies en verdroging), met negatieve gevolgen voor mens, natuur en economie. Naar verwachting zal de druk op de watersystemen in de toekomst toenemen door verdere verstedelijking en intensiever ruimtegebruik. Bovendien zal de klimaatverandering tot meer extreme neerslagpatronen leiden, waardoor ook de piekbelasting van onze watersystemen zal toenemen.

Het huidige watersysteem heeft onvoldoende ruimte en veerkracht om extreme omstandigheden op te kunnen vangen, hetgeen door de geschetste toekomstige ontwikkelingen steeds problematischer wordt. Door middel van het Provinciaal Waterplan wordt gewerkt aan een belangrijke verbetering van het Limburgse vestigingsklimaat waarbij tegelijkertijd de regionale identiteit wordt versterkt. Tot die identiteit behoren de verschillende karakteristieke beken, beekdalen en (grond)waterafhankelijke natuurgebieden die Limburg rijk is en die een belangrijke drager zijn van het Limburgs landschap, de biodiversiteit en toeristisch-recreatieve waarden. Schoon, aantrekkelijk en natuurlijk water waarin veilig gezwommen en gerecreëerd kan worden, is bevorderlijk voor de ontwikkeling van natuur en biodiversiteit (Natura 2000), voor welzijn en volksgezondheid, en een belangrijke economische randvoorwaarde en stimulans voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.

Er wordt ingezet op behoud en herstel van ecologisch gezonde en veerkrachtige watersystemen, die tevens functioneren als natuurlijke klimaatbuffers: ecologisch gezond functionerende watersystemen die in staat zijn om het variërende aanbod en de wisselende kwaliteit van water op een natuurlijke manier op te vangen. Dit wordt bereikt door de aan de watersystemen gebonden functies meer in balans te brengen met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Verder wordt deze vernieuwing in het waterbeheer gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een integrale en brongerichte aanpak, het meer ruimte geven aan natuurlijke processen in de watersystemen, het in acht nemen van het solidariteitsprincipe (niet-afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

Afweging Provinciaal Waterplan

Het provinciale Waterplan vormt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.4 Omgevingsverordening Limburg

De Provinciale milieuverordening Limburg, afgekort tot PMV, is op 30 oktober 2009 gewijzigd en per 1 januari 2011 is hiervoor de Omgevingsverordening Limburg in de plaats gekomen. In deze provinciale omgevingsverordening zijn o.a. regels opgenomen voor o.a. de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in aangewezen gebieden met het oog op drinkwaterwinning en het voorkomen van geluidshinder in aangewezen stiltegebieden. De locatie is niet gelegen in een beschermd gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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 Groote 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.

Afweging Perspectievennota

Onderhavig bestemmingsplan richt zich op de herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor naar een brasserie en hotel. Deze nieuwe ontwikkeling gaat samen met de versterking van de omgevingskwaliteit, een sfeervol hotel met aantrekkelijke ontmoetingsgelegenheid en terras aan de Maas. Een kwaliteitsimpuls, passend binnen de Perspectievennota.

3.3.3 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 is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen.

Afweging archeologiebeleid Peel en Maas

In onderhavig bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' overeenkomstig het archeologiebeleid opgenomen.

3.3.4 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 de nabijheid van het plangebied bevinden zich toeristisch-recreatieve voorzieningen in de vorm van de kasteelruïne en enkele recreatiewoningen. Ook de Maas en passantenhaven zijn belangrijke toeristische trekkers voor Kessel. De combinatie brasserie en hotel is uniek binnen de gemeente Peel en Maas. Het initiatief past gezien de uniciteit en de kleinschaligheid, gecombineerd met de gunstige ligging aan de Maas, binnen het gemeentelijke recreatiebeleid

4. | Planbeschrijving

4.1 Algemene planopzet

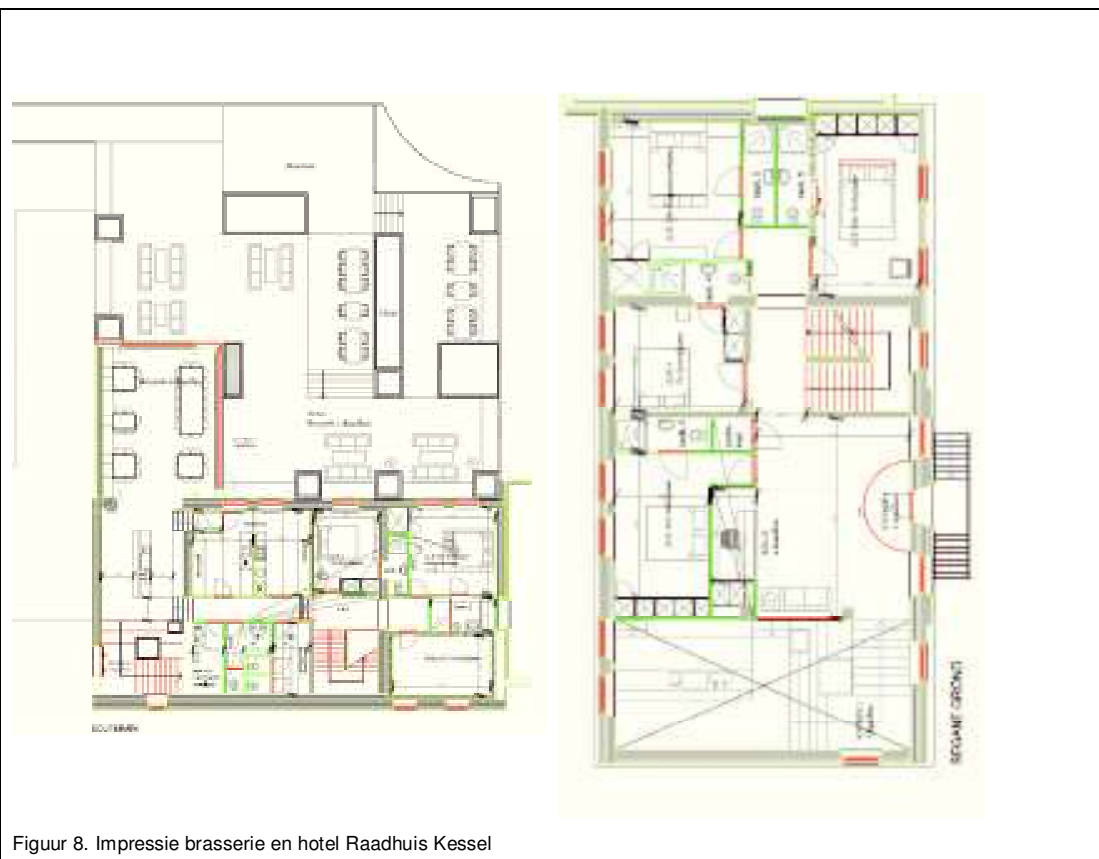
Het plan bestaat uit het realiseren van een brasserie en een hotel, inclusief een (bedrijfswoning). De brasserie is gesitueerd aan de achterzijde van het gebouw in een nieuw te bouwen aanbouw. Het biedt circa 40 zitplaatsen binnen en 50 zitplaatsen op het aangrenzende terras, dat in de huidige tuin wordt aangelegd.

Het hotel biedt ruimte aan 6 tweepersoonsslaapkamers, elk met eigen sanitaire voorzieningen. Twee slaapkamers bevinden zich in het souterrain, de overige vier op de begane grond. Het hotel en de diverse slaapkamers krijgen elk een eigen sfeer en inrichting, passend bij de karakteristieke bouwstijl van het pand en de beoogde belevenis welke het etablissement aan gasten moet bieden.

Op de eerste verdieping wordt de bedrijfswoning gerealiseerd.

De brasserie en hotel zal zowel aan de voorzijde vanuit het marktplein (hoofdingang) als aan de achterzijde (vanuit het wandelpad langs de Maas, via een trap in het talud) bereikbaar worden. Het bestaande pad aan de achterzijde van de woningen Markt 27 tot en met Markt 29 wordt alleen gebruikt ten behoeve van de bedrijfswoning en niet ten behoeve van ontsluiting van de horeca en het terras.

De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de beoogde invulling van het leegstaande gemeentehuis (zie ook bijlage 1).



Figuur 8. Impressie brasserie en hotel Raadhuis Kessel

4.2 Ruimtelijke opzet

Het hotel alsmede de (bedrijfs)woning worden binnen het bestaande pand gerealiseerd. Voor de brasserie wordt er aan de achterzijde van het pand een nieuwe aanbouw gerealiseerd. Deze heeft een oppervlakte van circa 50 m² en een bouwhoogte van circa 7 meter ten opzichte van peil. De nieuwbouw grenst aan het bestaande bijgebouw van de woning aan de Markt 29.

De nieuw te bouwen aanbouw kent ten opzichte van het bestaande pand een afwijkende architectonisch verschijningsvorm.

Het terras vormt een verbinding van het gebouw naar de Maas, waarbij de groene tuin nabij de kade een geleidelijke overgang vormt van bebouwing naar het water.

5. | Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient inzicht te worden geboden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Milieu

5.1.1 Geluid

Wegverkeer, railverkeer en industrielawaai

Bij het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan dient in het kader van de Wet geluidhinder voor alle omliggende zoneplichtige geluidbronnen de te verwachten geluidbelasting op de binnen het plan gelegen geluidgevoelige bestemmingen in kaart te worden gebracht.

Als zoneplichtige bronnen gelden bepaalde industriegebieden, wegen en spoorwegen. De criteria wanneer een dergelijke bron zoneplichtig is, zijn in de Wet vastgelegd. Daarnaast kan bij algemene maatregel van bestuur in bijzondere gevallen ook rond andere gebieden een zone worden vastgesteld.

Welke bestemmingen in het kader van de Wgh als geluidgevoelig worden aangemerkt is in de Wet vastgelegd. Geluidgevoelig zijn onder meer woningen, onderwijsgebouwen, zorginstellingen en woonwagendplaatsen. Objecten als kantoren, logiesverblijven of gevangenissen gelden niet als geluidgevoelig.

In onderhavige situatie geldt de op te richten bedrijfswoning als geluidgevoelig. De logiesfunctie niet. De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de zone van een industrieterrein, spoorweg of ander zoneplichtig gebied. Alle omliggende wegen maken deel uit van een 30 km-zone, waardoor ook de betreffende wegen niet zoneplichtig zijn.

De plannen hoeven daarom niet nader getoetst te worden aan de voorschriften uit de Wet geluidhinder.

5.1.2 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.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project ‘niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te

verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Dit is onder andere het geval bij een woning, zoals in onderhavig voornemen wordt gerealiseerd. Gevoelige bestemmingen genieten bovendien extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Wat betreft de toets Wet luchtkwaliteit maakt onderhavig plan de realisatie van een hotel, brasserie en bedrijfswoning mogelijk. Op grond van de ministeriele regeling NIBM draagt een plan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Er is dus geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.

Wat betreft de toets ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden bij woningen mensen blootgesteld aan luchtverontreiniging gedurende een significante periode ten opzichte van een etmaal. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Hiervoor is gebruik gemaakt van de saneringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM.

Deze saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de periode 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging mag hierdoor beperkt worden verondersteld en leidt niet tot onaantvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5.1.3 Bodem en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde planologische regeling en het daarin toegestane gebruik. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor grotendeels elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. De bodem moet immers geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Door econultancy is een historisch vooronderzoek, een verkennend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek asbest uitgevoerd conform NEN 5740 en NEN 5707 (rapportnummer 12081727B, d.d. 3 oktober 2012, zie bijlage).

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de zintuiglijk verontreinigde bovengrond licht verontreinigd is met koper, lood, zink en PCB's. De zintuiglijk verontreinigde ondergrond is licht verontreinigd met kobalt, nikkel en zink. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden 2000, maar de gehalten liggen beneden de tussenwaarden volgens de circulaire bodemsanering 2009. De lichte verontreinigingen houden mogelijk (deels) verband met bijmengingen met baksteen, houtskool en kolengruis.

Het grondwater is conform NEN 5740 niet onderzocht, omdat het grondwater zich ter plaatse dieper bevindt dan 5 meter –mv.

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

Na uitvoering van de onderzoeken kan gesteld worden dat gelet op de aard en de mate van verontreiniging er geen reden bestaat voor een nader onderzoek er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen bestaan voor de herontwikkeling van het voormalige gemeentekantoor. Op 9 oktober 2012 is derhalve een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven.

5.1.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet in ruimtelijke plannen rekening worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies wordt conform de gemeentelijke Handreiking Ruimtelijke Plannen gebruikt gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009).

Door HMB B.V. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 02-01-2013, kenmerk 12239301N2), zie bijlage 2. In onderhavige situatie kan de omgeving het best getypeerd worden als 'gemengd gebied' (matige tot sterke functiemenging). De nieuw te vestigen activiteit kan op grond van bijlage 1 van de VNG publicatie worden ingedeeld in milieucategorie 1. In de VNG publicatie is een richtafstand opgenomen van 10 meter, maar aangezien de inrichting is gelegen in 'gemengd gebied' mag de richtafstand met één stap verminderd worden tot 0 meter.

Ontwikkelen van nieuwe woonfunctie nabij bedrijven

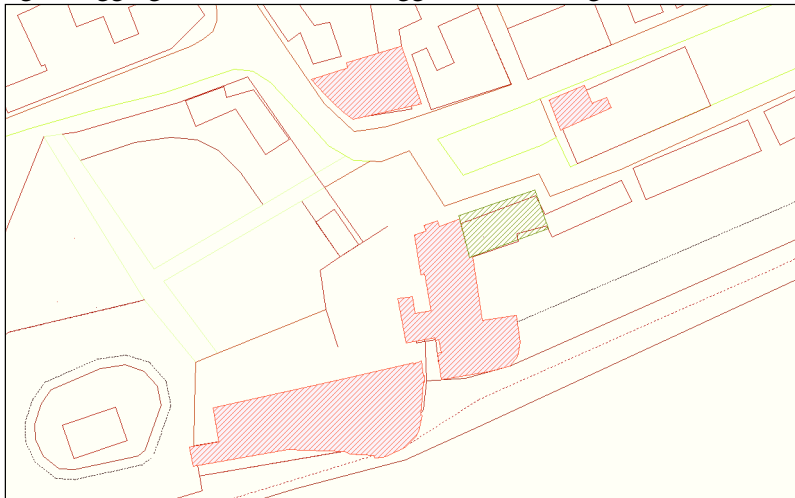
In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn enkele bedrijven/inrichtingen gelegen die door de komst van de nieuwe woning mogelijk in hun geluidruimte beperkt worden, danwel die hun neerslag hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse. Voor deze inrichtingen is op basis van de toelaatbare milieucategorie de richtafstand bepaald en inzichtelijk gemaakt.

tabel toelaatbare milieucategorie en richtafstand omliggende bedrijven

omschrijving	toelaatbaar volgens bestemmingsplan*	milieucategorie	richtafstand geluid in gemengd gebied
De Neerhof	horeca cat.5	1	0 m
De Paort/De Boemel	horeca cat.3	1	0 m
De Boesjer	horeca cat.3	1	0 m
Huis a/d/ Markt	horeca cat.1/2	1	0 m

* In het bestemmingsplan wordt horeca onderverdeeld in 5 categorieën. Voor een vertaling naar bijlage 1 uit het 'paarse boekje' worden klasse 1 en 2 geschaard onder SBI-code 561, klasse 3 onder SBI 563/1 en klasse 5 onder SBI 5510.

figuur ligging richtafstanden omliggende inrichtingen

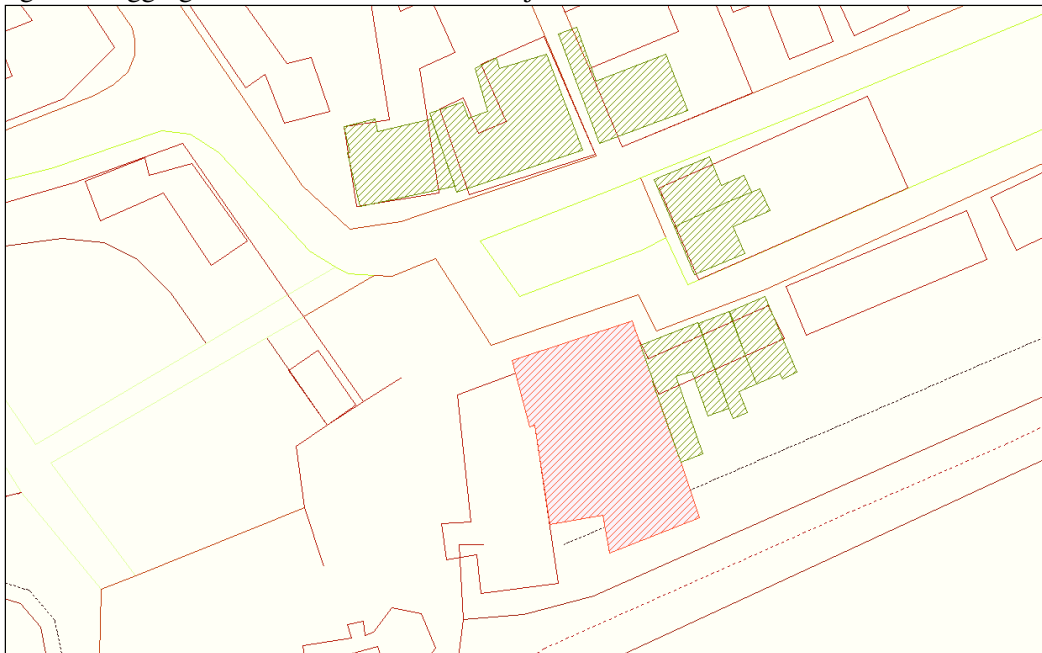


Uit het voorgaande volgt dat de beoogde woningbouwlocatie alle richtafstanden ten aanzien van omliggende inrichtingen respecteert. Er wordt voldaan aan de geldende eisen. Woningbouw is vanuit dit oogpunt in principe dan ook inpasbaar.

Vestiging van nieuwe milieubelastende functies

De nieuw te vestigen inrichting bestaat uit een Grand Café met hotel. Een Grand Café kan op grond van bijlage 1 uit het 'paarse boekje' worden ingedeeld onder SBI-code 563, een hotel valt onder code 5510. Beide exploitatievormen vallen daarmee onder milieucategorie 1, waarvoor in gemengd gebied een richtafstand geldt van 0 m, zie ook figuur 1.

figuur 1: ligging richtafstanden nieuwe bedrijven



Uit het voorgaande volgt dat de beoogde nieuwe inrichting alle richtafstanden ten aanzien van omliggende woningen respecteert. Er wordt voldaan aan de geldende eisen. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk, de inrichting is vanuit dit oogpunt inpasbaar.

Aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat

In onderhavige situatie is zowel sprake van het oprichten van een milieubelastende functie (horeca), als van een geluidgevoelig object (bedrijfswoning). Daarom dient zowel onderzocht te worden of een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande omliggende woningen gewaarborgd blijft na vestiging van de nieuw beoogde horeca-functie, alsook of er ter plaatse van de nieuw beoogde woning een goed woon- en leefklimaat heerst als gevolg van de reeds aanwezige geluidbronnen (bedrijven en verkeer). Door HMB B.V. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 02-01-2013, kenmerk 12239301N2) waarin bovenstaande is onderzocht.

Op de perceelsgrens tussen het terras en de woning Markt 29 wordt een afscherming gerealiseerd van 5 meter ten opzichte van maaiveld. Daarnaast worden de openingstijden van het terras gelimiteerd tot 23:00 's avonds. Gesteld kan worden dat de invloed van de beoogde exploitatie nergens leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat.

Er is sprake van een te hoge geluidsbelasting vanuit gemeenschapshuis De Paort naar de nieuwe bedrijfswoning. Er dient gewaarborgd te worden dat het binnenniveau van de geluidgevoelige ruimte voldoet aan de grenswaarde van 35 dB(A), zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd is. In de regels bij het bestemmingsplan is opgenomen dat de bedrijfswoning alleen is toegestaan indien de binnenwaarde van 35 dB(A) gegarandeerd is. Ten slotte kan geconcludeerd worden dat bij de nieuw beoogde woning een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

5.1.5 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 stoffen 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 samenstelling 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 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

Het plangebied bevindt zich niet binnen de risicocontour van een (provinciale) weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsheeft.

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 het plangebied dus op de grens van de plaatsgebonden risicocontour gelegen is.

Voor wat betreft plasbrandaandachtsgebieden 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. Het plangebied ligt (deels) in het plasbrandaandachtsgebied. 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. Gezien het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone, behoeft 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 is daarmee lager dan de genoemde 1.500 personen per hectare dubbelzijdig en 2250 personen per hectare enkelzijdig. Onderhavig plan draagt niet bij tot een overschrijding van de genoemde bevolkingsdichtheid. Het uitvoeren van een groepsrisicoberekening is dus niet verplicht.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

5.2 Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied dan wel in de nabije omgeving zijn geen kabels, straalpaden of buisleidingen aanwezig welke een belemmering vormen voor onderhavig voornemen.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het projectgebied. Bescherming in het kader van de natuur is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet (Ff-wet). Met deze wet wordt een groot aantal plan- en diersoorten beschermd.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkeling een negatieve invloed heeft op de beschermde gebieden. Het plangebied is niet geleden in of nabij een Natura-2000 gebied dan wel EHS. Gesteld kan worden dat er geen negatieve effecten zijn op beschermde gebieden. Deze aspecten vormen dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. Beschermde planten mogen niet worden beschadigd of gedood. Voor handelingen die mogelijk schadelijk kunnen zijn voor beschermde soorten, moet een ontheffing worden aangevraagd.

In de Ffw worden beschermde soorten in drie categorieën opgedeeld:

1. Algemene soorten (FF1):
Deze categorie is voor wat betreft de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag
2. Overige soorten (FF2)
Deze categorie is eveneens voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag, mits die activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode
3. Streng beschermde soorten (FF3)
Voor deze categorie wordt beperkt vrijstelling verleend. Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet altijd een ontheffing worden aangevraagd.

Voor wat betreft Flora en fauna heeft een quikscan plaatsgevonden. Het voornemen wordt gerealiseerd binnen bestaande bebouwing welke als gemeentehuis in gebruik was. Het voorkomen van overige (FF2) en streng beschermde soorten (FF3) is op het betreffende perceel niet waarschijnlijk. Er worden geen gebouwen gesloopt en geen struiken of bomen verwijderd.

Op het perceel zijn volgens de actuele natuurgegevens van de Provincie Limburg geen beschermde plantensoorten of broedvogels bekend.

Gezien het voormalige gebruik van het perceel als gemeentehuis, de aanwezige vegetatie op en rondom het perceel en de beschikbare natuurgegevens is het niet waarschijnlijk dat beschermde soorten aanwezig zijn ter plaatse van de beoogde nieuwbouw. Geconcludeerd kan worden dat beschermde vegetaties, broedvogels en beschermde diersoorten niet worden aangetast door de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

5.4 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 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. 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.

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 en zullen dan ook bij onderhavige planontwikkeling toegepast worden.

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.

Conclusie

Het bebouwd oppervlakte ter plaatse van onderhavig projectgebied neemt niet toe. Immers er vindt enkel intern een functiewijziging plaats. De aanbouw aan de achterzijde ten behoeve van de brasserie heeft dezelfde omvang als de bestaande aanbouw. In het kader van de waterhuishouding behoeft derhalve geen aanvullend onderzoek en overleg met de waterbeheerder plaats te vinden.

5.5 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 verwachtingswaarde geeft op basis van de verstoringsoppervlakte en de verstoringsdiepte aan of er een onderzoeksplicht geldt. De onderzoeksplicht bestaat in hoofdzaak uit veldwerkzaamheden (bureauonderzoek is grotendeels verricht bij het opstellen van de waarden- en verwachtingenkaart) om te bepalen of er archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. Op basis van de resultaten zullen eventuele maatregelen worden getroffen om mogelijke archeologische waarden veilig te stellen. Dit kan nog leiden tot archeologievriendelijke bouwwijze dan wel proefsleuvenonderzoek (al dan niet gevolgd door een opgraving). Daar waar een lage verwachting geldt, is verder geen archeologisch onderzoek nodig. In de andere verwachtingsgebieden moet, indien de grond dieper dan 40 cm wordt verstoord, mogelijk archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Voor het plangebied geldt een 'Waarde -archeologie 3', Hier geldt, onder voorwaarden, een onderzoeksplicht bij plannen met een oppervlakte groter dan 250 m². In onderhavig geval is er sprake van een interne functiewijziging. Er behoeft derhalve geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De archeologische waarden worden beschermd via een in het bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming.

5.5.2 Cultuurhistorie

In het projectgebied zijn geen bestaande archeologische monumenten, rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Geconcludeerd wordt dat met het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn.

5.6 Verkeer en parkeren

De realisatie van de brasserie, hotel en bedrijfswoning levert geen noemenswaardige toename van het verkeer op in de omgeving.

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte ten behoeve van de functiewijziging wordt uitgegaan van de CROW parkeernormering. Uit de berekeningen blijkt dat er behoefte is aan circa 13,5 parkeerplaats.

Functie	Min	Max	Min	Max	Gemiddeld
Hotel 6 kamers	0,5/kamer	1,5/kamer	3	9	6
Brasserie 100 m2 bvo	5/100 m2 bvo	7/100 m2 bvo	5	7	6
Bedrijfswoning	1,5 per woning	1,5 per woning	1,5	1,5	1,5
Totaal					13,5

De totale parkeerbehoefte van de functies aan de Markt, verdeeld over de dag en de avond periode, laat zien dat er in de dagperiode ruim voldoende parkeergelegenheid is. In de avond periode is de restcapaciteit echter beperkt. Na realisatie van het hotel, brasserie en bedrijfswoning kan er in de avondperiode een tekort van circa 4 parkeerplaatsen zijn. Net buiten de Markt, aan de Baarloseweg, kan deze parkeerbehoefte worden opgelost. Door middel van actieve communicatie door initiatiefnemer wordt het parkeren op deze locatie aangemoedigd. Er is rekening gehouden met de geldende parkeernormering die uitgaat van piekmomenten, bij een volledige bezetting van het hotel en de brasserie. In de praktijk zal de bezetting en de parkeerbehoefte echter fluctueren.

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 'Raadhuis Kessel' is vervat in een verbeelding, regels en toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding (analoog en digitaal) is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de verbeelding wordt per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals het toegestane bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte.

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.

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

- Horeca
- Waarde-Archeologie 3
- Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed
- Groen

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

Horeca (artikel 3)

De nieuwe functie wordt 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) is toegestaan. Horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond of in de kelder. Binnen deze bestemming mag een bedrijfswoning 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 bouw mogelijkheden van bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten bij de woonbestemming zoals het toekomstige bestemmingsplan kern Kessel kent.

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' conform het toekomstige bestemmingsplan kern Kessel.

Waarde – Archeologie 3 (artikel 4)

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 bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m² én minder diep reikt dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- 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.

Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed (artikel 5)

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 waarbij de activiteit niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd.

6.3.3 Algemene regels

In artikel 6, de Anti-dubbeltelbepaling 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 7 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 8) is een algemeen gebruiksverbod opgenomen en is het strijdig gebruik benoemd.

In artikel 9 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.

De algemene procedureregels (artikel 10) omvat de procedurele waarborg ten aanzien van de nadere eisen-bevoegdheid.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 11) 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 12) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. | Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan op gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij aan de volgende drie criteria is voldaan:

- het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd;
- er is geen noodzaak voor het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw;
- er is geen noodzaak voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een omgevingsvergunning en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

De gemeente kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen in die gevallen zoals vermeld in artikel 6.12 tweede lid Wro met een verwijzing naar artikel 6.2.1a Bro. Een van die gevallen is de situatie, waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Er behoeft derhalve geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De kosten voor de realisatie komen voor rekening van initiatiefnemer. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente verzekerd.

8. | Overleg en inspraak

7.1 Vooroverleg

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, wordt het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden. De resultaten van het overleg worden in onderstaande paragraaf opgenomen.

8.1 Uitkomsten vooroverleg

PM

8.2 Resultaten inspraak

Ten aanzien van dit plan zal geen formele inspraak worden verleend. Het verlenen van inspraak heeft namelijk weinig toegevoegde waarde ten opzichte van de wettelijke procedure met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

.

9. | Procedure

De nieuwe 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 (digitaal en analoog)** 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 (digitaal en analoog) 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, binnen 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.

10. | Bijlagen

Bijlage 1. Bodemonderzoek