

**Ruimtelijke onderbouwing
omgevingsvergunning
Karreweg-Zuid 33 Kessel
Gemeente Peel en Maas**



Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam: Karreweg-Zuid 33 Kessel
Status: definitief
Datum: 2 september 2024
Projectnummer Buro SRO: SR240044

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Driessen Bouwbedrijf

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres: 't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
Telefoon: 030-2679198
E-mail: utrecht@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en ambitie	4
1.2	Aanduiding plangebied	4
1.3	Leeswijzer	5
2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7
2.1	Participatie	7
2.2	Bestuurlijk overleg	7
3.	Huidige situatie	8
4.	Planbeschrijving	10
5.	Toetsing aan bestemmingsplan	13
5.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	13
5.2	Strijdigheden initiatief in relatie tot bestemmingsplan	14
6.	Beleid	15
6.1	Rijksbeleid	15
6.2	Provinciaal beleid	16
6.3	Regionaal beleid	19
6.4	Gemeentelijk beleid	19
7.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	23
7.1	Verkeer en parkeren	23
7.2	Duurzaamheid	24
7.3	Geluid	25
7.4	Activiteiten en milieuzonering	26
7.5	Luchtkwaliteit	27
7.6	Archeologie en cultuurhistorie	29
7.7	Bodem	30
7.8	Externe veiligheid	30
7.9	Ecologie	34
7.10	Water	35
7.11	M.e.r.-beoordeling	38
8.	Financiële haalbaarheid	41
9.	Conclusie	42



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

Initiatiefnemer is voornemens een nieuw appartementengebouw te realiseren op de locatie Karreweg-Zuid 33 te Kessel (kern Kessel-Eik). Het appartementencomplex zal worden voorzien van 6 appartementen. In de huidige situatie betreft het plangebied een braakliggend terrein.

In het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' hebben de gronden een woonbestemming met de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2'. De gronden zijn daarbij niet voorzien van de aanduiding 'gestapeld', waardoor binnen de huidige bestemming de beoogde woningbouwontwikkeling niet is toegestaan. In het verleden is in 2006 een omgevingsvergunning verleend en een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, echter is deze niet toereikend voor onderhavige ontwikkeling.

De gemeente heeft op 25 oktober 2023 in een reactie op het principeverzoek laten weten positief tegenover het planvoornemen te staan. Hierbij werden wel enkele voorwaarden gesteld, waaronder verbeteringen aan de kwaliteitseisen van de bebouwing en het invoegen van extra parkeerplaatsen.

Medewerking aan het initiatief is mogelijk op basis van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiermee kan afgeweken worden van het bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan slechts worden afgegeven indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De vergunning moet dan ook voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Aanduiding plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Karreweg-Zuid 33, staat kadastraal bekend onder de gemeente Kessel, sectie K, perceelnummer 686 en heeft een oppervlakte van ca. 927 m². De planlocatie ligt in Kessel-Eik, een dorp op ca. 1 km afstand in zuidwestelijke richting van het dorp Kessel, en in het zuiden van de gemeente Peel en Maas. Deze gemeente valt onder de regio Noord-Limburg. De Karreweg-Zuid ligt parallel aan de provinciale weg N273 ('Napoleonsweg') en de interlokale Haagweg, die Kessel-Eik verbinden met Kessel in het noordoosten en het dorp Neer (gemeente Leudal) in het zuidwesten. Op ca. 475 m ten zuidoosten van de planlocatie is de Maas gelegen.



Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging, planlocatie wit omcirkeld (bron: Google Earth).



Globale begrenzing, planlocatie rood omkaderd (bron: beeldmateriaal.nl)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaten van de omgevingstafel, de participatie en het bestuurlijk overleg. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Aansluitend daarop wordt in hoofdstuk 6 het van toepassing zijnde beleidskader

voor de locatie/het gebied verwoord. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 een algehele conclusie getrokken.



2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

2.1 Participatie

Voor het initiatief is op 29 maart 2023 een thema-/informatieavond georganiseerd, waarbij het planvoornemen gecommuniceerd is met belanghebbenden. De belanghebbenden zijn in eerste instantie inwoners van Kessel-Eik, maar ook geïnteresseerden die woonachtig zijn in Kessel en de rest van de gemeente Peel en Maas. Bij de informatieavond in het Dorpshuis waren verder afgevaardigden van werkgroep Dorpsoverleg Kessel-Eik, ambtenaren en raadsleden van de gemeente Peel en Maas, woningcorporatie Antares, de politie en welzijnsorganisatie Vorkmeer aanwezig. Het plan is mede op initiatief van het dorpsoverleg Kessel-Eik tot stand gekomen.

De informatieavond is druk bezocht. Het plan werd goed ontvangen door de aanwezigen. De vragen kwamen van geïnteresseerden in een woning en gingen over de indeling van de woningen en de mogelijkheid tot wijzigingen. Daarnaast was een terugkomende vraag of het huur- of koopappartementen worden.

Er zijn reeds inschrijvingen gedaan voor het kopen van de woningen. Inwoners van de gemeente Peel en Maas krijgen voorrang bij het kopen van een woning. Dit bevordert de leefbaarheid en doorstroom in de kernen.

2.2 Bestuurlijk overleg

Tussen de architect en de gemeente heeft overleg plaatsgevonden over het ontwerp. Dit ontwerp is vanuit de gemeente onder voorwaarden goedgekeurd (zie ook [paragraaf 1.1](#)). Tevens heeft communicatie plaatsgevonden tussen de opdrachtgever, werkgroep Dorpsoverleg en de gemeente. Eventuele overige overleggen met/tussen het waterschap en de provincie worden hier te zijner tijd verwerkt.



3. Huidige situatie

De planlocatie is gelegen aan de Karreweg-Zuid 33 te Kessel. Het terrein is in de huidige situatie grotendeels braakliggend. Op het zuidwestelijke deel van de locatie is een schuur aanwezig, welke overlap heeft met het naastliggende perceel behorende bij de Karreweg-Zuid 35. In het verleden is voor een ander plan de grond reeds ontgraven geweest en voorzien van grondverbetering. Dit plan is echter niet uitgevoerd waardoor de grond braakliggend is gebleven.

De Karreweg-Zuid ligt in het dorp Kessel-Eik, op ca. 1 km afstand in zuidwestelijke richting van het dorp Kessel. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door voornamelijk (vrijstaande) woningen. Direct ten oosten staat een kleinschalig appartementengebouw en ten westen is een dierenartsenpraktijk gevestigd. Verder zijn richting de Maas, ten zuiden en oosten van het plangebied, agrarische gronden gelegen. De Maas zelf is gelegen op ca. 475 m afstand in zuidoostelijke richting, welke vanaf ruim 100 m afstand (in dezelfde richting) voorafgegaan wordt door een vertakking.

De planlocatie wordt ontsloten via de Karreweg-Zuid. Er is in de huidige situatie geen inrit aanwezig.

De navolgende afbeeldingen tonen impressies van de huidige situatie van het plangebied.



Impressie huidige situatie planlocatie (bron: Google Streetview).



Impressie van de Karreweg-Zuid, schuur zichtbaar aan de rechtse zijde (bron: Google Streetview).

4. Planbeschrijving

Onderhavig initiatief heeft betrekking op het realiseren van een appartementengebouw met daarin 6 appartementen. Het gebouw wordt in het middengedeelte van het perceel gesitueerd en zal bestaan uit twee bouwlagen en een kap. De appartementen zullen worden aangeboden als middenhuur of middeldure koopwoningen.

De navolgende afbeeldingen tonen een situatietekening en een impressie van de toekomstige situatie.



Situatietekening beoogde situatie, locatie appartementengebouw rood weergegeven (bron: Driessen Bouwbedrijf, 26-4-2024).



Impressie appartementengebouw (voor- en rechterzijgevel) (bron: Driessen Bouwbedrijf, 19-7-2023).

Het gebouw krijgt een omtrek van ca. 265 m². Het gebouw is overwegend rechthoekig, met aan de voor- en achterzijde naar buiten gesprongen gedeelten. De 6 appartementen worden verdeeld over de 3 etages van het gebouw, door iedere etage te voorzien van 2 appartementen. In het ontwerp is verder gekozen voor een gemetselde gevelstructuur op de eerste twee etages en in de kap zwart houtwerk. De kap krijgt de vorm van een afgeknot schilddak.

Verder wordt het perceel voorzien van een bijgebouw op het zuidwestelijke gedeelte, waarin bergingen worden opgenomen voor de bewoners. Rondom het gebouw wordt het perceel ingericht met tuinperken.

Verkeer en parkeren

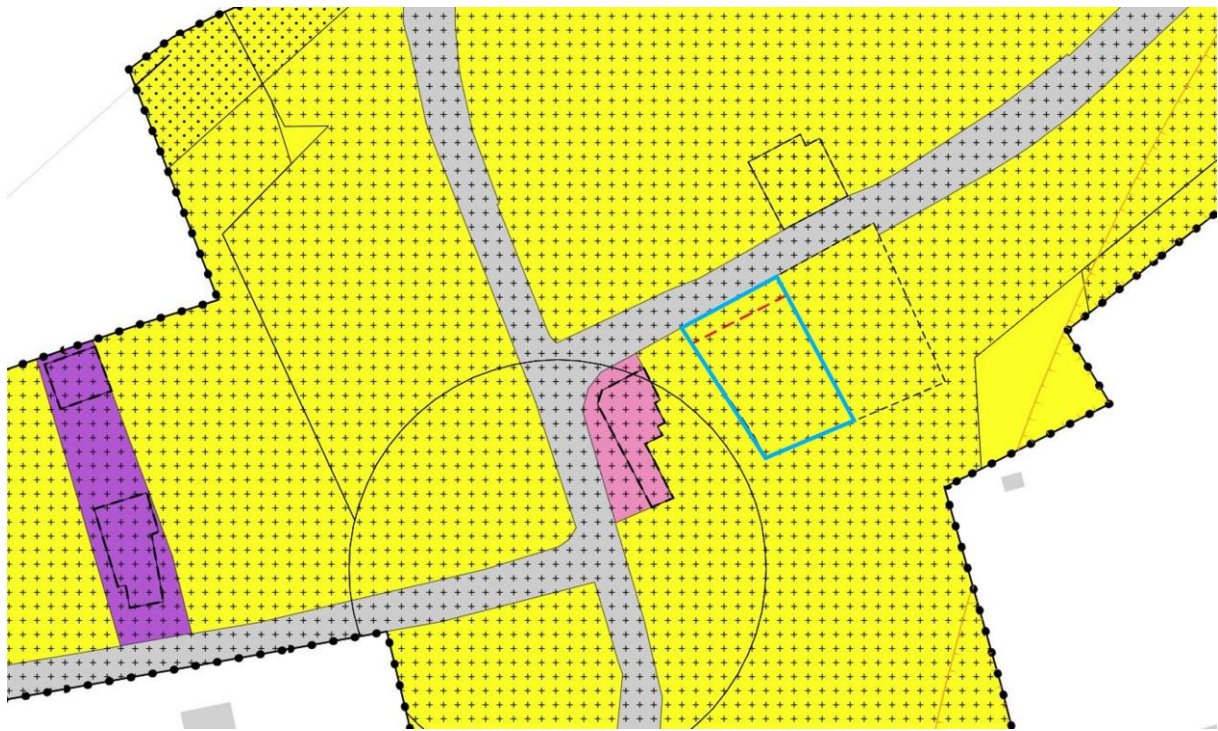
De planlocatie wordt voorzien van een inrit op het noordoostelijke gedeelte van het perceel. Daarmee wordt het gebouw ontsloten via de Karreweg-Zuid. Aan de achterzijde van het perceel wordt een parkeervak ingericht met 6 parkeerplekken. Dit parkeerterrein is te bereiken via een nieuw aan te leggen pad, dat in het verlengde van de inrit komt te liggen aan de oostzijde van het plangebied. Tevens komen aan de voorzijde van het perceel 3 parkeerplekken voor bezoekers. Dit zal in paragraaf 7.1.2 nader worden toegelicht.



5. Toetsing aan bestemmingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

De gronden van het plangebied zijn gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik', vastgesteld op 5 februari 2013. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Geldende bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik', plangebied blauw omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

In het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Wonen - 3'. De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt beroepen en bedrijven aan huis, Bed en Breakfasts, tuinen en erven, groenvoorzieningen, en paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen. Tevens geldt voor deze gronden de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2', en is op ca. 5 m van de weg een gevellijn (figuur) aangebracht.

Daarnaast geldt voor de gronden van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden. Het aspect archeologie komt verder aan bod in [paragraaf 7.6](#).

Het initiatief is op verschillende vlakken in strijd met het geldende bestemmingsplan. Ten eerste zal het maximaal aantal wooneenheden met het planvoornemen worden overschreden: er worden immers 6 woningen gebouwd, terwijl er slechts 2 zijn toegestaan. Daarnaast zijn de gronden niet voorzien van de aanduiding 'gestapeld', waardoor de beoogde woningbouwvorm met 3 etages niet is toegestaan. Hierdoor is het initiatief in strijd met het geldende bestemmingsplan en dient hiervan buitenplannen te worden afgeweken. Wel zijn de gronden op het naastgelegen perceel aan de oostelijke zijde, conform het tijdelijk deel van het omgevingsplan, voorzien van een bouwaanduiding

'gestapeld'. Op deze gronden is reeds een appartementencomplex van twee bouwlagen met een kap aanwezig. Het initiatief is daarom goed in te passen in de omgeving van het plangebied.

Middels een buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) kan afgeweken worden van het bestemmingsplan en kan het voorgenomen initiatief mogelijk gemaakt worden, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om gebruik te kunnen maken van deze mogelijkheid is een ruimtelijke onderbouwing benodigd. Voorliggend document voorziet hierin.

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot bestemmingsplan

Het plan is op de volgende onderdelen strijdig met het geldende bestemmingsplan:

- Bestemming 'Wonen - 3':
 - De maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2'.
 - Het ontbreken van de aanduiding 'gestapeld'.



6. Beleid

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
1. duurzaam economisch groeipotentieel;
2. sterke en gezonde steden en regio's;
3. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Het initiatief draagt bij aan een sterke en gezonde regio. Verder is de NOVI niet specifiek van toepassing op het onderhavige initiatief.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening



Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt bij 12 woningen. Omdat voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 6 woningen mogelijk maakt, hoeven de 'treden' van de ladder niet doorlopen te worden. Desalniettemin dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de behoefte aan de ontwikkeling worden aangetoond. Uit de paragrafen Woondeal Limburg en Omgevingsvisie Peel en Maas blijkt dat er zowel regionaal als gemeentelijk een behoefte aan woningen is. Voorliggend plan komt aan deze behoefte tegemoet.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling niet nader getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld en vervangt het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes en op andere onderdelen zijn er nieuwe keuzes gemaakt. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de langetermijnvisie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

In de provinciale omgevingsvisie is een aantal hoofdoopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving in het stedelijk- en het landelijk gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Limburgse principes

De Omgevingswet gaat uit van het zoeken naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en onze vrije tijd besteden. De Omgevingsvisie is geen blauwdruk voor de toekomst. Bij (nieuwe) ontwikkelingen kunnen nog keuzes worden gemaakt. Daarbij wordt gekozen voor maatwerk en wordt rekening gehouden met het karakter en de mogelijkheden van een gebied en de afweging van belangen op lokale schaal. Afwegingen worden daarbij gemaakt op basis van onderstaande Limburgse principes:

- We streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
- Meer stad, meer land;
- We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden; boven- én ondergronds.



Zonering

Van oudsher wordt ingezet op het zo compact mogelijk houden van steden en dorpen en het versterken van de vitaliteit, kwaliteit en internationale concurrentiekracht van zowel de uitdijende verstedelijkte gebieden als het landelijke gebied. Daarnaast is er steeds meer belangstelling voor de wisselwerking met de ondergrond, en de kwaliteit van de stad-land zones en de overgangsgebieden van stad naar land. Transformaties van oudere delen van het bebouwd gebied gaan de komende decennia een belangrijke rol vervullen.

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond; de geomorfologie en het watersysteem en de typering en ontwikkeling van het ruimtegebruik in deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de hoofdtypen landelijke gebieden, bebouwde gebieden en infrastructuur en bijbehorende categorieën (buitengebied, stedelijk gebied, e.d.).

Planspecifiek

Onderhavig initiatief sluit aan bij het Limburgse principe 'Meer stad, meer land', waarmee steden en dorpen compact worden gehouden en stedelijke functies worden geconcentreerd. Gelet op de zonering valt de planlocatie onder het hoofdtype bebouwd gebied in de categorie landelijke kern. De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk, en de zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Onderhavig initiatief betreft een nieuw appartementengebouw, dit gebouw wordt in de dorpskern gerealiseerd en landschappelijk ingepast tussen percelen met bestaande bebouwing. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan het versterken van de landelijke kern.

Verder zit voor het thema wonen de grootste opgave in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Deze woningen moeten toekomst- en levensloopbestendig en verduurzaamd worden. Onderhavig initiatief draagt bij aan deze voorraad. Daarbij zorgt de komst van de 6 appartementen voor doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast is in [paragraaf 6.1.2](#) toegelicht dat er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarmee kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

6.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld in de vergadering van 17 december 2021 en gewijzigd op 16 december 2022.

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

Planspecifiek

De ontwikkeling past binnen de via de algemene zonering aangewezen landelijke kern en ligt in het bebouwd gebied. Het appartementengebouw wordt in de dorpskern gerealiseerd.



Artikel 2.2 Duurzame verstedelijking

In artikel 2.2 van de omgevingsverordening wordt gesteld dat de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. In paragraaf 6.1.2 is ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Derhalve wordt voor een onderbouwing verwezen naar deze paragraaf.

Artikel 2.4.2 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

In deze onderbouwing is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 2.4.2 van de omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit de paragraaf Provinciale Omgevingsvisie Limburg past deze ontwikkeling binnen de Limburgse principes en zonering van de provinciale omgevingsvisie. Daarnaast wordt blijkens paragraaf 6.3.1 middels de voorliggende ontwikkeling voorzien in een behoefte en past het plan binnen de in de woondeal opgenomen plancapaciteit van ca. 600 woningen voor Peel en Maas.

Artikel 2.19 Klimaatadaptatie

In artikel 2.19 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's en gevolgen van klimaatverandering. In de beschrijving wordt in ieder geval ingegaan op het risico op:

- a. wateroverlast;
- a. overstroming;
- b. droogte.

Wateroverlast

Uit de Klimaateffectatlas blijkt dat ter plaatse van het plangebied er sprake is van een gemiddeld lage neerslag. Wel geldt er in het plangebied een hoge grondwaterstand van >2 m. Doordat er in het plangebied geen kelders worden aangelegd en er voldoende ruimte wordt gemaakt voor groen, worden specifieke maatregelen met betrekking tot wateroverlast niet nodig geacht. Desalniettemin wordt bij de voorgenomen ontwikkeling rekening gehouden met de waterhuishouding en zullen de richtlijnen vanuit het waterschap in acht worden genomen.

Overstroming

Uit raadpleging van de overstromingskaart van de Klimaateffectatlas (en Klimaatatlas) blijkt dat er ter plaatse van het plangebied geen kans is op overstroming. Tevens zijn er met de aanwezige agrarische gronden in de omgeving van het plangebied voldoende waterbuffers gelegen tussen de planlocatie en de Maas, om een eventuele hoge waterstand op te kunnen vangen. Specifieke maatregelen met betrekking tot overstroming worden daarom niet noodzakelijk geacht. Echter dienen aanwijzingen van het waterschap en de provincie, mede door het risico van een hoge waterstand van de Maas, in acht genomen worden.

Droogte en hitte

In het plangebied lijkt, op basis van de Klimaateffectatlas, droogte geen probleem te vormen. Er geldt een laag risico voor droogtestress. Tevens is ter plaatse van het plangebied de gevoelstemperatuur op dit moment gemiddeld wat warmer dan in de omgeving. De hittestress zal toenemen doordat het verhard oppervlak met het planontwerp zal toenemen. Wel zal er daarnaast (ca. 25% van het plangebied) voldoende ruimte voor groen en tuin worden ingericht. Bovendien wordt, gelet op de nabijheid van oppervlaktewater, niet verwacht dat toekomstige bewoners hittestress of droogte gaan ervaren. Specifieke maatregelen met betrekking tot droogte en hitte worden niet nodig geacht.



Droogte

In het plangebied lijkt, op basis van de Klimaatatlas, droogte geen probleem te vormen. Daarnaast is er voldoende oppervlaktewater aanwezig rondom het plangebied.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de provinciale Omgevingsverordening.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Woondeal Limburg

Op 9 maart 2023 is de Woondeal Limburg vastgesteld. De Woondeal is een met gemeenten en regio's opgestelde doorvertaling van de op 13 oktober 2022 gemaakte bestuurlijke afspraken tussen Rijk en provincie, evenals van de Nationale Prestatieafspraken. In de Woondeal is vastgelegd dat in de provincie Limburg 26.550 woningen moeten worden gebouwd, waarbij het grootste deel in de sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop moet worden ondergebracht. Bovendien heeft de provincie aangegeven om 20.000 woningen bovenop deze aantallen te willen realiseren.

Opgave Noord-Limburg

Noord-Limburg heeft de grootste groeipotentie en hiermee de grootste bouwopgave om de huishoudensgroei te faciliteren van Limburg. Vanuit het perspectief rust en ruimte is er aandacht voor meer leefbaarheid en woonkwaliteit in alle kernen van Noord-Limburg, door het toevoegen van duurzame toekomstgerichte woningen voor senioren en starters, met hierbij voldoende keuzemogelijkheden voor alle inwoners van de gemeenten. Tevens wordt, met de nodige behoefte aan nieuwbouw, o.a. ingezet op voldoende (sociale) huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Ook wordt, mede door de toenemende vergrijzing, sterk ingezet op het bevorderen van doorstroming.

Planspecifiek

De planlocatie in Kessel valt binnen de woonregio Noord-Limburg, waarin voor de gemeente Peel en Maas een plancapaciteit geldt van 564 woningen (incl. toevoegingen 600 woningen). Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan deze kwantitatieve opgave door het toevoegen van 6 wooneenheden. Daarnaast wordt met het plan bijgedragen aan de Noord-Limburgse inzet op duurzame toekomstgerichte woningen voor senioren. De 6 wooneenheden worden levensloopbestendig ingericht, door onder meer te voorzien in ruime kamers op één verdieping. Tevens wordt er in het trappenhuis ruimte gereserveerd voor de komst van een lift.

Gesteld kan worden dat voorliggend plan in lijn is met de Woondeal Limburg.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Omgevingsvisie Peel en Maas

Op 5 juli 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Peel en Maas vastgesteld. In de omgevingsvisie is per gebied in Peel en Maas beschreven wat de waarden en kernkwaliteiten zijn. In de visie is aangegeven wat de gemeente in deze gebieden wil behouden, versterken of ontwikkelen. Ook zijn de opgaven van Peel en Maas beschreven, waaronder op het gebied van duurzaamheid, een gezonde en veilige leefomgeving en goed wonen voor iedereen.



Voor de kernen van Peel en Maas worden daarbij de volgende te versterken waarden geformuleerd:

- We gaan uit van de identiteit per dorp als basis voor de toekomst.
- Bij ontwikkelingen in de dorpen kijken we niet alleen naar nieuwe functies, zoals woningen, maar ook naar de gevolgen van die ontwikkeling voor het sociale netwerk in het dorp.
- We geven prioriteit aan inbreidings- en herontwikkelingsmogelijkheden binnen het dorp, voordat aan de rand van het dorp kan worden gebouwd.
- We geven voorkeur aan bedrijven die een sterke binding en betrokkenheid hebben met de samenleving en die oog hebben voor de leefomgeving.

Binnen de omgevingsvisie geldt het reeds bestaande beleid als uitgangspunt. Er wordt met de omgevingsvisie dan ook geen nieuwe koers vastgelegd. Wel is het beleid in 6 speerpunten vormgegeven, waarvan de eerste 3 overkoepelend zijn:

1. Zo worden we duurzamer (klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit).
2. Een gezonde en veilige leefomgeving.
3. Het versterken van natuur en biodiversiteit.
4. Goed wonen voor iedereen.
5. Een vitaal economisch klimaat: bedrijvigheid en recreatie en toerisme.
6. Een nieuwe balans in het buitengebied: kringlooplandbouw en VAB's.

Planspecifiek

Met onderhavige ontwikkeling is sprake van het realiseren van een appartementengebouw binnen de dorpskern van Kessel. Het planvoornemen betreft 6 appartementen die worden aangeboden in de segmenten middenhuur of middeldure koopwoningen. Deze zullen levensloopbestendig worden opgeleverd en voldoen aan de duurzaamheidseisen (zie ook [paragraaf 7.2](#)). Hiermee wordt bijgedragen aan speerpunt 4 'goed wonen voor iedereen' uit de omgevingsvisie Peel en Maas, met als richtinggevende uitspraken dat woningen worden toegevoegd in dorpen, deze levensloopbestendig worden ingericht en er rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. Bovendien vindt de ontwikkeling conform de provinciale omgevingsvisie (zie ook [paragraaf 6.2.1](#)) plaats binnen een als landelijke kern aangewezen gebied. Met het planvoornemen is derhalve sprake van verdichting, de planlocatie kan worden gezien als een logische plek voor nieuwe woningen. Groene structuren aan de rand van het dorp worden niet aangetast.

Gesteld kan worden dat voorliggend plan in lijn is met de omgevingsvisie Peel en Maas.

6.4.2 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen

Op 31 maart 2015 is de structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen vastgesteld door de raad van gemeente Peel en Maas. Deze structuurvisie is de eerste structuurvisie voor de kernen en bedrijventerreinen na de gemeentelijke herindeling in 2010. De structuurvisie bevat het beleid voor de bebouwde kom van alle elf kernen en de bedrijventerreinen in Peel en Maas, met uitzondering van Klavertje 4. Het doel van deze structuurvisie is een nieuwe ambitie neerzetten en de kernwaarden verder uitwerken.

De structuurvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de kernwaarden van de gemeente Peel en Maas. Daarnaast draagt de structuurvisie bij aan het vormgeven van de regionale ambities, werkt ze uit en concretiseert deze voor wat betreft het ruimtelijke domein. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen voor het te voeren ruimtelijk beleid. De



structuurvisie kernen en bedrijventerreinen behandelt een aantal voor de kernen ruimtelijk relevante (gebiedsgerichte) thema's en heeft ten aanzien van deze thema's beleidsuitgangspunten geformuleerd. In de Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen wordt de focus gelegd op vier hoofdkeuzes:

- Kleinschalige en diverse woonmilieus.
- Herkenbare dorpen met 'eigen' voorzieningen.
- Goede bereikbaarheid.
- Innovatie en gebondenheid.

Planspecifiek

In de Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen wordt per hoofdkeuze de beoogde toekomstige ontwikkeling voor elke kern beschreven. Kessel-Eik is aangemerkt als woondorp, waar in principe gebouwd kan worden voor de eigen behoefte. Nieuwbouw moet binnen de organische groei van het dorp passen, nieuwe straatjes vormen en een ruime groene inrichting krijgen. Daarom zijn enkele locaties in het dorp aan de lintbebouwing aangeduid als woningbouwlocaties, waarbij ook de Karreweg-Zuid wordt genoemd. Hiermee is onderhavige ontwikkeling in lijn met de structuurvisie.

6.4.3 Welstandsnota

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

Basisprincipe: welstandsvrij

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

Bescherming: alleen in uitzonderingsgebieden

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

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

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



Planspecifiek

Uit het raadplegen van de kaarten van beeldbepalende dorpsgezichten (kwaliteitsgebieden), horend bij de welstandsnota, blijkt dat de planlocatie is gelegen in een welstandsluw gebied. Op de hiernavolgende afbeelding is een uitsnede van de welstandskaart weergegeven.



Uitsnede welstandskaart Peel en Maas (kern Kessel-Eik), plangebied rood omkaderd (bron: gemeente Peel en Maas).

Op ca. 22 m afstand ten zuiden van de planlocatie bevindt zich de buitenrand van een kwaliteitsgebied, dat is gezoneerd aan beide zijden van de Maasstraat ten zuiden van de Sterrebosweg. Onderhavige ontwikkeling komt op een ruime afstand (minimaal ca. 30 m) van de buitenrand te liggen, en maakt onderdeel uit van het straatbeeld van de Karreweg-Zuid. Daarmee heeft de ontwikkeling geen invloed op de beleving van het kwaliteitsgebied. Er worden vanuit de welstandsnota geen nadere voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling.

7. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

7.1 Verkeer en parkeren

7.1.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkecijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden in totaal 6 woningen gerealiseerd. Om de invloed op het verkeersnetwerk in te kunnen schatten is de verkeersgeneratie van de planlocatie berekend aan de hand van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren'. Bij de berekening is uitgegaan van een 'weinig stedelijk' woonmilieu in 'rest bebouwde kom'.

De navolgende tabel toont het aantal voertuigbewegingen van het worst-case scenario (middeldure koopwoningen).

type	CROW-categorie	aantal	kengetal (gemiddelde)	verkeersgeneratie
appartementen	koop, appartement, midden	6	6,0	36,0
totaal				36,0

In totaal zal de verkeersgeneratie toenemen met gemiddeld 36 voertuigbewegingen per etmaal. Het bezoekersaandeel van 0,3 voertuigbewegingen per woning is hierin meegenomen. Met onderhavige ontwikkeling wordt een nieuwe inrit aangelegd, welke de planlocatie ontsluit via de Karreweg-Zuid. De toename van de verkeersgeneratie kan goed worden opgevangen met de Karreweg-Zuid en de daaraan verbonden Maasstraat en Karreweg-Noord/Waterweideweg.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

7.1.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkecijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkecijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.



Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatietekenen. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas', vastgesteld op 19 juni 2018. Met deze parkeernota wordt aangesloten op de kengetallen van de CROW. Tevens wordt met de nota beoogd dat parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Conform de nota wordt uitgegaan van het woningtype 'koop, appartement, midden' en van de gebiedskenmerken 'weinig stedelijk' en 'bebouwde kom'.

De navolgende tabel toont de parkeerbehoefte in het worst-case scenario (middeldure koopwoningen).

type	CROW-categorie	aantal	parkeerkencijfers per woning (gemiddelde)	totale parkeerbehoefte
appartementen	koop, appartement, midden	6	1,8	10,8
totaal				10,8

Uit voorgaande tabel volgt dat er conform de Parkeernota Peel en Maas 2018 afgerond minimaal 11 parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd moeten worden om aan de parkeerbehoefte te voldoen. De beoogde ontwikkeling maakt 11 parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk, waarvan 6 voor bewonersparkeren en 5 voor bezoekers. Daarnaast worden aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied bergingen gemaakt, waar overige voertuigen (zoals fietsen, scootmobielen) kunnen worden opgeborgen. Daarmee voldoet het plan aan de parkeernota en kan geconcludeerd worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

7.2 Duurzaamheid

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.

Planspecifiek

De beoogde woningen worden gasloos en volgens de BENG methode gebouwd. De gemeente Peel en Maas stelt geen extra duurzaamheidseisen. Dit betekent dat het voldoende is dat er voldaan wordt aan de nationale duurzaamheidsvereisten.

Tevens is in paragraaf 6.2.2 (Omgevingsverordening Limburg 2014) al ingegaan op de risico's van klimaatverandering en wat voor gevolgen dit heeft voor de beoogde ontwikkeling. Uit het raadplegen van de



Klimaat-effectatlas blijkt dat er voor het plangebied geen noemenswaardige kans is op overstromingen. Het thema overstromingen is gelet op de aard en omvang van het initiatief verder niet van belang. Wel is het in het plangebied nu iets warmer dan gemiddeld. Echter, doordat de omgeving van de planlocatie een ruim opgezet woongebied betreft en een groen karakter heeft, is de leefomgeving groen en prettig te noemen.

7.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden woningen gerealiseerd. Woningen zijn in het kader van de Wet geluidhinder geluidsgevoelig. Derhalve dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Kessel-Eik en op korte afstand van Karreweg-Zuid, de Maasstraat en enkele andere 30 km/u wegen in de omgeving met een lage verkeersintensiteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woning, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Adviesburo Van der Boom, d.d. 21 mei 2024, zie bijlage 1).

Het onderzoek is op basis van de Omgevingswet uitgevoerd, de resultaten kunnen ook gebruikt worden om aan te tonen of aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de waarde van het geluid door wegverkeer op lokale wegen op de woningen ten hoogste 43 dB bedraagt. Hiermee voldoet de geluidbelasting aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor er sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Railverkeer

De dichtstbijzijnde spoorweg is de spoorlijn tussen Venlo en Roermond op ca. 3.180 m afstand in oostelijke richting. Deze afstand is groot genoeg om een te hoge geluidbelasting uit te kunnen sluiten.



Industrielawaai

Het plangebied valt niet binnen de geluidszone van een bedrijventerrein. Industrielawaai kan daardoor worden uitgesloten. In de hiernavolgende paragraaf wordt verder ingegaan op invloeden van milieuactiviteiten in de omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmeringen vormt voor het voorgenomen initiatief.

7.4 Activiteiten en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven), zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Met deze ontwikkeling wordt het toevoegen van zes woningen beoogd. Woningen worden in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Hierdoor moet worden bepaald of de beoogde ontwikkeling omliggende bedrijven niet belemmerd in de uitvoering van haar bedrijfsactiviteiten. Indien de nieuwe woning binnen de milieucontour van een bestaand bedrijf ligt, zal dit het betreffende bedrijf kunnen hinderen in zijn bedrijfsvoering en doet dit mogelijk afbreuk aan het woon- en leefklimaat bij de woning.



Op ca. 12 m afstand ten westen van het plangebied is aan de Maasstraat 25 een dierenartsenpraktijk gevestigd. Een dierenartsenpraktijk is niet opgenomen in de VNG-brochure. Dit bedrijf kan gelijk gesteld worden aan artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven met milieucategorie 1 en daarmee een richtafstand van 10 m. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Bovendien is er direct tussen de planlocatie en de praktijk een woning gelegen (Karreweg-Zuid 35), waarmee de praktijk reeds rekening dient te houden in haar bedrijfsvoering. Ten slotte is er op de planlocatie reeds een woning mogelijk.

Verder zijn er in de nabije omgeving een bedrijf voor elektrische apparatuur (ca. 133 m ten zuidwesten, Maasstraat 48), een caravandealer (ca. 134 m ten westen, Sterrebosweg 12A) en een autobedrijf/garage (ca. 155 m ten noordoosten, Lindelaan 40) gevestigd. Ook hierbij geldt dat er tussen de planlocatie en deze bedrijven reeds woningen zijn gelegen. Bovendien zijn deze bedrijven gedurende de avond en nacht gesloten.

Geur

Er is op ca. 117 m afstand ten zuiden van de planlocatie een rioolwatergemaal aanwezig, waarvoor een geurzone is opgenomen. Binnen deze zone zijn milieugevoelige bestemmingen niet toegestaan in verband met de geuremissie. De planlocatie is niet gelegen binnen de geurzone. Tevens zijn tussen het rioolwatergemaal en de planlocatie bestaande woningen gelegen.

Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde woningen geen hinder veroorzaken voor omliggende bedrijven en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

7.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). 24

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn.



Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

De ontwikkeling kan, gezien de zeer beperkte omvang aangemerkt worden als een NIBM-project. De ontwikkeling van gebouwen met een woonfunctie tot maximaal 3.000 woningen (twee ontsluitingswegen) wordt per definitie aangemerkt als project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

Met behulp van de Atlas Leefomgeving is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De totale concentraties over 2021 van fijnstof (PM10), fijnstof (PM2,5) en stikstofdioxide (NO₂) in het plangebied bedragen respectievelijk 16,4 µg/m³ PM10, 9,8 µg/m³ PM2,5 en 11,8 µg/m³ NO₂. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



7.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet zullen de bepalingen over omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving van de Erfgoedwet overgaan naar de Omgevingswet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Archeologie

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Binnen deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk wanneer de vrij-stellingsgrenzen, 250 m² en 0,4 m onder maaiveld, worden overschreden. Deze waarden worden met onderhavig initiatief niet overschreden. Daarnaast zijn de gronden ten tijde en ten behoeve van een voorgaande beoogde ontwikkeling, reeds 3 m -Mv ontgraven en voorzien van grondverbetering. Daardoor kunnen archeologische vondsten met onderhavig initiatief worden uitgesloten. Archeologisch onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

Cultuurhistorie

Verder zijn binnen het plangebied geen gemeentelijke of rijksmonumenten aanwezig en is het plangebied ook niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Wel is in de nabije omgeving van het plangebied een Rijksmonument aanwezig. Dit betreft een woonhuis aan de schuinoverzijde van de planlocatie, op ca. 12 m afstand in noordoostelijke richting, aan de Karreweg-Zuid 40. Het woonhuis is beschermd in het kader van de Monumentenwet en heeft de uitstraling van een historische boerderij. Onderhavige ontwikkeling van het appartementencomplex vindt schuin tegenover het monument plaats. De invloed van de ontwikkeling is echter niet groot. Direct tegenover het monument is reeds een appartementengebouw gevestigd (Karreweg-Zuid 27-31a). Daarnaast zal de gevel van onderhavige ontwikkeling op de rooilijn van het naastgelegen appartementengebouw worden geplaatst, en komt deze gevel daarmee ca. 6 m zuidelijker te liggen dan de in het tijdelijke omgevingsplan voor het plangebied opgenomen gevellijn. Door het royale voorterrein van onderhavig initiatief behoudt het



straatbeeld voldoende openheid en wordt aan het aanzicht en karakter van de historische boerderij geen afbreuk gedaan. Overigens is het ontwerp gedurende het vooroverleg met de gemeente afgestemd en goedgekeurd.

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen vormen voor het voorgenomen initiatief.

7.7 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op een strenger bodemgebruik ten opzichte van de huidige situatie. Bij een strenger bodemgebruik dient bij een aanvraag omgevingsvergunning een bodemonderzoek te worden verstrekt. Voor een eerdere ontwikkeling ter plaatse heeft reeds in 2006 een bodemonderzoek plaatsgevonden. Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor de bouw van de 6 appartementen. Hiervoor is door de gemeente een geschiktheidsverklaring afgegeven (Gemeente Peel en Maas, d.d. 28 augustus 2023, zie bijlage 2).

7.8 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.



Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10-6 als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10-6 contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10-5 contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) regelen onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.



Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en/of hoogspanningslijnen aanwezig zijn is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Conclusie

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

7.9 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

De locatie van de beoogde ontwikkeling ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland of een ander provinciaal aangewezen gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op ca. 2,5 km afstand in oostelijke richting van het plangebied, te weten het stikstofgevoelige gebied 'Swalmdal'. Verder ligt op ca. 4,4 km afstand in westelijke richting het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Leudal'. Om inzichtelijk te maken of de stikstofdepositie ten gevolge van het project afbreuk doet aan de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is een AERIUS-berekening uitgevoerd (Buro SRO, d.d. 27 maart 2024, zie bijlage 3).

Met de AERIUS-berekening is de depositie van stikstof tijdens de aanlegfase (bouw) en gebruiksfase inzichtelijk gemaakt. Voor de aanlegfase blijkt dat er 43,1 kg/j NOx (per jaar) wordt uitgestoten en 1,9 kg NH3. In de gebruiksfase leidt de beoogde ontwikkeling tot een uitstoot van 1,9 kg NOx en 76,0 g NH3. Uit de berekening voor de gebruiksfase blijkt dat er geen verschillen hoger dan 0,00 mol/ha/j voor de Natura 2000-gebieden zijn.

Soortbescherming en houtopstanden

In het plangebied hoeft ten behoeve van de planontwikkeling enkel een schuurtje verwijderd te worden op het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied. Dit betreft een deel van een schuur die overlap heeft met het naastliggende perceel. Enkel het gedeelte behorende bij onderhavige planlocatie wordt verwijderd. Ter plaatse van deze schuur zijn geen openingen aanwezig die kunnen dienen als verblijfplaats voor beschermde soorten. Tijdens de verwijdering van de schuur wordt wel rekening gehouden met de algemene zorgplicht. Verder worden er geen bomen verwijderd bij de aanleg- en bouwactiviteiten. Daarmee is de kans op aanwezigheid van beschermde soorten beperkt. Er is dan ook geen quickscan natuur benodigd voor onderhavig plan.



Conclusie

De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor beschermde soorten en gebieden. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de natuurregelgeving van de Omgevingswet.

7.10 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Beleid

Op Rijksniveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Nationaal beleid

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- Vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.



Nationaal Waterprogramma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Berging van water in de bodem

Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen moet minimaal 20 mm van elke grote bui in 24 uur in de bodem opgevangen worden. De eis geldt voor al het nieuwe verharde oppervlak. De neerslag moet opgevangen worden in het naastgelegen onverharde oppervlak, of onder het eigen verharde oppervlak.

Het Waterschap Limburg en de gemeente Peel en Maas streven ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het besluitgebied te verwerken.

Planspecifiek

Watercompensatie

Conform artikel 2.60 van de Waterschapsverordening Limburg dient realisatie van nieuw verhard oppervlak waterneutraal te worden uitgevoerd. Dit betekent dat de aanvrager voldoende compenserende maatregelen moet nemen, zodat het oppervlaktewaterstelsel na realisering van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Daarbij geldt ook dat de aanvrager zelf aangeeft op welke manier en waar hij de compensatie gaat maken. In onderhavig plan wordt het hemelwater op eigen terrein geloosd. De hemelwaterafvoer wordt onder de woningen geleid, en daar geïnfiltreerd in combinatie met warmtepomptechniek. Omdat het hemelwater daarmee niet wordt geloosd op een oppervlaktewater, geldt (conform artikel 2.60) de zorgplicht en is er geen vergunning nodig.

Daarnaast is er sprake van een beperkte verhardingstoename van ca. 483 m², zoals weergegeven in de hiernavolgende tabel.

Oppervlaktebalans verharding	
Verhardingstoename	
Type oppervlakte	Oppervlakte in m ²
Bebouwing	220
Bergingen	25
Parkeervoorzieningen	137,5
Ontsluiting	100
Totale toename	482,5 m²

Waterafvoer

Het hemelwater wordt niet aangesloten op het gemeentelijke riool, maar afgekoppeld. Bovendien wordt het hemelwater zo lang mogelijk vastgehouden binnen het plangebied en wordt voor infiltratie gezorgd door het aanleggen van groen en door infiltratie onder de woningen. Het afvalwater van de woningen zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioolsysteem. Verder wordt er geen gebruik gemaakt van uitlopende materialen.



Oppervlaktewater

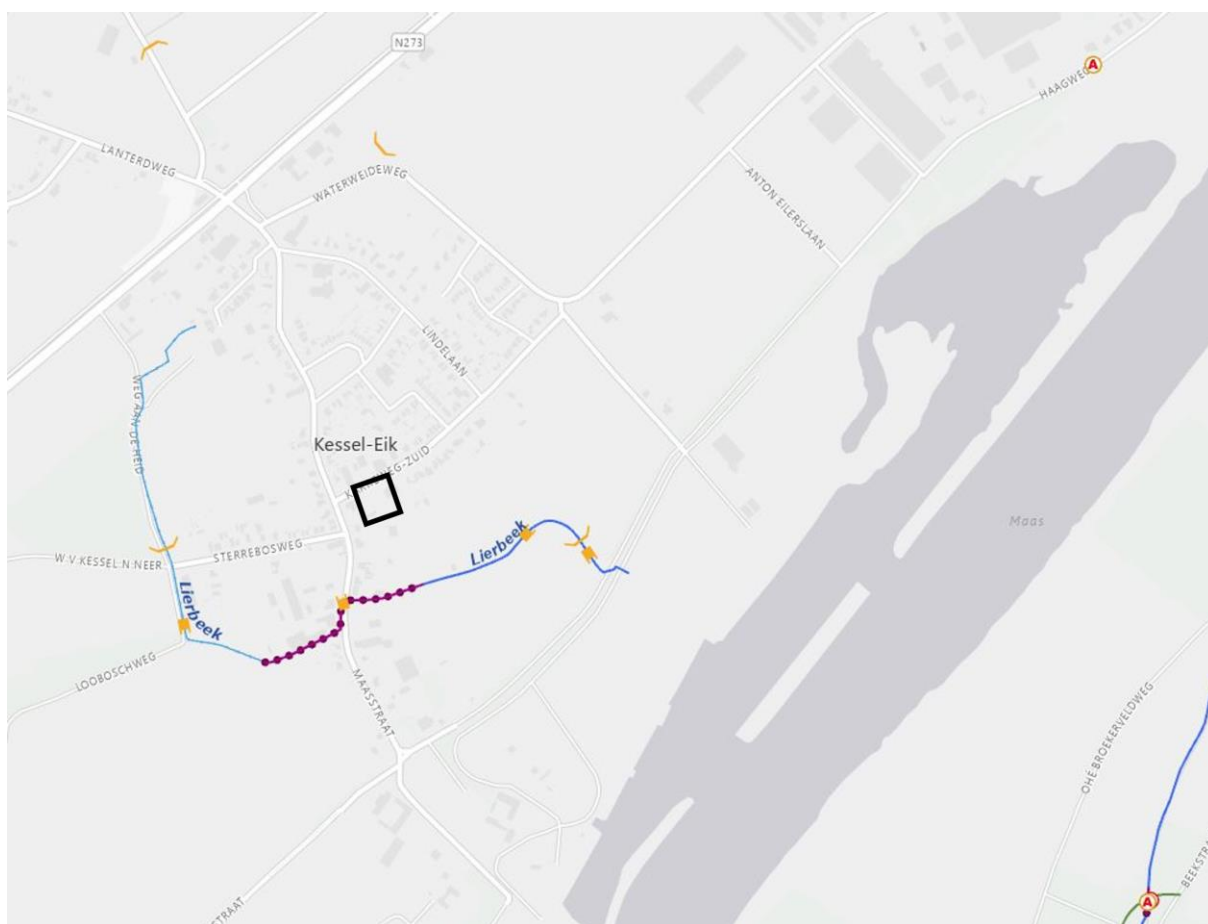
Op de planlocatie zelf en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. In de nieuwe situatie wordt ook geen oppervlaktewater gecreëerd. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Grondwater

Het maaiveld ter plaatse van de planlocatie bevindt zich op een hoogte van circa 24,4 meter +NAP. De planlocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied.

Waterkeringen

Uit de leggerkaart van het Waterschap Limburg blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen waterkeringen aanwezig zijn, zoals weergegeven op navolgende uitsnede van de legger.



Uitsnede leggerkaart, plangebied zwart omkaderd (bron: Waterschap Limburg).

Uit de legger blijkt dat er geen beschermingszones tot in het plangebied reiken. Er is dan ook geen vergunning conform de Waterschapsverordening vereist.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavig plan geen negatieve gevolgen heeft voor het watersysteem.

7.11 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarden van een oppervlakte van 100 hectare of van 2.000 woningen of meer. De beoogde ontwikkeling betreft uit een appartementengebouw met 6 woningen. Er kan daarmee volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;



- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Er dient op basis van het toetsingskader van Bijlage III EU-richtlijn milieubeoordeling projecten beoordeeld te worden of belangrijke nadelige gevolgen door het project uitgesloten kunnen worden. Een beschouwing van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect komen hierbij aan bod.

Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat er geen relatie met andere ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied is, waarvan de effecten in cumulatie met elkaar in acht moeten worden. Daarbij komt dat het een ontwikkeling is die zich beperkt tot het braakliggende perceel in het stedelijk gebied, waarmee productie van afvalstoffen, gebruik van hulpbronnen, kans op verontreiniging en risico's op ongevallen beperkt zijn.

De belangrijkste effecten van het project ontstaan in de (tijdelijke) aanlegfase. Tijdens de aanlegfase is tijdelijk sprake van een toename aan verkeer en werkzaamheden. Hierbij zijn luchtverontreiniging en geluidhinder relevant. Door de tijdelijke aard van de aanlegfase heeft dit geen belangrijke nadelige gevolgen. Verder wordt bij de werkzaamheden voor het aanleggen van de fundering gegraven in de bodem. Voor de bouw worden daarnaast de reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal. Het gebruik van deze hulpbronnen heeft geen permanente nadelige gevolgen. Bouwafval wordt conform wet- en regelgeving afgevoerd. Er is geen sprake van productie van (gevaarlijke) afvalstoffen met nadelige milieugevolgen. Ook afvalstoffen die in de gebruiksfase vrijkomen zullen conform wet- en regelgeving verwerkt worden.

De planlocatie ligt in of nabij gevoelige gebieden. Uit paragraaf 7.9 volgt dat het project geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden heeft.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten, waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie, in beeld gebracht in hoofdstuk 7. In het onderstaande overzicht wordt per milieuaspect beknopt aangegeven of belangrijke negatieve milieugevolgen uitgesloten kunnen worden.

- *Geluid.* De beoogde woningen bevinden zich nabij enkele 30 km/uurwegen. Uit het akoestisch onderzoek kan afgeleid worden dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Omdat woningen daarnaast geen geluidbronnen als bedoeld in de Wgh zijn en de verkeersgeneratie als gevolg van de woningbouwontwikkeling beperkt toeneemt, worden er vanuit het aspect geluid geen belangrijke negatieve milieueffecten verwacht.
- *Activiteiten en milieuzonering.* Omliggende bedrijven en activiteiten veroorzaken geen milieugevolgen voor de beoogde woningen. De planontwikkeling levert tevens geen belangrijke milieugevolgen op, omdat die geen bedrijfsactiviteiten of andere milieubelastende activiteiten bevat.
- *Luchtkwaliteit.* Voor dit plan is sprake van een plan dat 'niet in betekende mate' (<1.500 woningen) bijdraagt aan een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit. De wettelijke normen ten aanzien van luchtkwaliteit worden daarnaast niet overschreden. Er kan geconcludeerd worden dat er voor het aspect luchtkwaliteit geen belangrijke nadelige milieueffecten zijn.
- *Archeologie.* De gronden zijn ten tijde van en ten behoeve van een voorgaande beoogde ontwikkeling, reeds 3 m -Mv ontgraven en voorzien van grondverbetering. Daardoor kunnen archeologische vondsten



met onderhavig initiatief worden uitgesloten. Belangrijke milieugevolgen kunnen daarmee uitgesloten worden.

- **Cultuurhistorie.** Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke of rijksmonumenten aanwezig en het plangebied is ook niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Verder doet de beoogde ontwikkeling geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving. De beoogde ontwikkeling heeft daarmee geen negatieve effecten voor het aspect cultuurhistorie.
- **Bodem.** In het verleden is een bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Bij de toekomstige activiteiten (wonen, tuin, groen, water, wegen, etc.) is er geen verhoogde kans op nieuwe verontreinigingen. Belangrijke milieugevolgen kunnen uitgesloten worden.
- **Externe veiligheid.** Op ca. 250 m afstand van het plangebied bevindt zich een buisleiding van Gasunie. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de buisleiding en ook buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen (aardgasstation) en transportroutes voor gevaarlijke stoffen (Maas). Daarnaast bevat het plan geen (nieuwe) risicobronnen. Daarmee zijn er geen belangrijke milieugevolgen vanuit het aspect externe veiligheid.
- **Ecologie.** Het terrein en het te slopen schuurtje zijn niet geschikt voor beschermde soorten. Er dient wel aan de algemene zorgplicht voldaan te worden. Naast gevolgen voor beschermde soorten kan het project ook negatieve effecten hebben op beschermde natuurgebieden. Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en de omvang van het project is een berekening naar de neerslag (depositie) van stikstof in de gebruiksfase en de aanlegfase uitgevoerd. In de gebruiksfase en de aanlegfase zal de depositie op Natura 2000-gebieden niet meer dan 0,00 mol/ha/j zijn. De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor beschermde soorten en gebieden. Belangrijke milieugevolgen zijn daarmee vanuit het aspect ecologie uitgesloten.
- **Water.** De planontwikkeling leidt tot een toename van het verhard oppervlak. De beoogde ontwikkeling wordt waterneutraal uitgevoerd. Er worden voldoende compenserende maatregelen getroffen, zodat het watersysteem na realisering van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voorheen. In onderhavig plan wordt het hemelwater op eigen terrein geloosd. De hemelwaterafvoer wordt onder de woningen geleid en daar geïnfiltreerd in combinatie met warmtepomptechniek. Bovendien wordt het hemelwater zo lang mogelijk vastgehouden binnen het plangebied en wordt voor infiltratie gezorgd door het aanleggen van groen en door infiltratie onder de woningen. Het afvalwater van de woningen zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioolsysteem. De ontwikkeling veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor het watersysteem.

Op basis van deze plantoelichting, die gezien kan worden als aanmeldnotitie, kan geconcludeerd worden dat belangrijke milieugevolgen uitgesloten kunnen worden. Het bevoegd gezag neemt op basis van deze plantoelichting een m.e.r.-beoordelingsbesluit.



8. Financiële haalbaarheid

Onder andere naar aanleiding van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sublid 2 en 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van de vergunning. In principe dient bij deze vergunningverlening tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. De vaststelling van zo'n plan kan achterwege blijven indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, Wro niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. Er zal een anterieure overeenkomst gesloten worden tussen initiatiefnemer en de gemeente. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.



9. Conclusie

Vanuit het geldende beleid en de aspecten van de fysieke leefomgeving komen geen belemmeringen voort. De ontwikkeling is in lijn met het regionale en gemeentelijke woonbeleid. Het plan scoort goed op stedenbouwkundige en milieutechnische inpasbaarheid. Bovendien worden met de ontwikkeling zes appartementen toegevoegd aan een locatie waar een woonfunctie al mogelijk is. Er wordt geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



