

## Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 26 mei 2026  
Voorstel: 2026-050

Zaaknummer: 1894/2026/3289652  
Documentnummer: 1894/2026/3363716  
Datum collegebesluit: 14 april 2026

### Onderwerp

Vorbereidingsbesluit 'Molenbiotoop Sint Anthoniusmolen' en vaststellen TAM-omgevingsplan 'Baarskampstraat – Rijksweg (ong.) te Kessel'

### Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar met uitzondering van de integrale versie van het verslag omgevingsdialogoog en de anterieure overeenkomsten.

### Voorstel

Te besluiten om:

- 1 Voorbereidingen te treffen om de Sint Anthoniusmolen te verplaatsen naar de alternatieve locatie aan de Ondersteweg in Kessel, kadastraal bekend als KSL F 280.
- 2 Het voorbereidingsbesluit 'Molenbiotoop Sint Anthoniusmolen' vast te stellen op grond van artikel 4.14 van de Omgevingswet en voorbeschermingsregels op te nemen voor gronden binnen 400 meter vanaf het perceel van de toekomstige locatie van de Sint Anthoniusmolen aan de Ondersteweg in Kessel, zijnde het werkingsgebied voorbeschermingsbesluit 'voorbeschermingsgebied Molenbiotoop Sint Anthoniusmolen'.
- 3 Het TAM-IMRO omgevingsplan 'Baarskampstraat – Rijksweg (ong.) te Kessel' met IMRO code: NL.IMRO.1894.TAMOPH22af-VG01 gewijzigd vast te stellen.
- 4 In het TAM-IMRO omgevingsplan 'Baarskampstraat – Rijksweg (ong.) te Kessel' geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen.

### Inleiding

#### *Proces Sint Anthoniusmolen*

Sinds het raadsbesluit van 19 maart 2024, waarin krediet is toegekend voor de verplaatsing van de Sint Anthoniusmolen, is gewerkt aan de voorbereiding hiervan. Verplaatsing is noodzakelijk om de condities voor de molen te verbeteren en toekomstige ontwikkelingen in de omgeving mogelijk te maken. Tijdens dit proces is vastgesteld dat de molenbiotoop op alle onderzochte locaties in meer of mindere mate invloed heeft op bestaande functies en/of mogelijke ontwikkelingen in Kessel. Daarom is besloten de keuze voor een definitieve locatie in breder verband te bekijken en in het Ruimtelijk Ontwikkel Perspectief (ROP) voor Kessel mee te nemen, zodat verschillende belangen zorgvuldig tegen elkaar afgewogen konden worden. Uit deze analyse komt de locatie aan de Ondersteweg in Kessel als meest geschikte optie naar voren.

De voorbereidingen voor de definitieve verplaatsing van de molen, zijnde een wijziging van het omgevingsplan voor de nieuwe locatie, kunnen hiermee vervolgd worden.



Afbeelding: ROP Kessel – potentiële locatie molen

#### Locatie Phicoop

Op de hoek van de Beeselseweg en de Baarskampstraat in Kessel ligt supermarkt 'Phicoop'. Initiatiefnemer en eigenaar van de supermarkt wil de supermarkt vergroten en moderniseren zodat deze met haar service aan de huidige marktvraag van de consument kan voldoen. De bestaande winkel heeft een oppervlakte van 950 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Dit is te klein om de bedrijfsactiviteiten toekomstbestendig voort te kunnen zetten. Op de huidige locatie kan niet worden voorzien in een vergroting van de bestaande supermarkt inclusief de daarbij benodigde buitenruimte voor onder andere parkeren en bevoorrading. De supermarkt wordt daarom circa 350 meter naar het noordwesten verplaatst op de hoek van de Rijksweg en de Baarskampstraat. Naast de supermarkt is er op de nieuwe locatie ook plek voor een serviceshop, tabakswinkel, lunchroom en facilitaire voorzieningen. Grenzend aan de nieuwe supermarktlocatie ligt de Roode Eggeweg. In 2021-2022 is hier een bedrijfslocatie gesaneerd en zijn hier woningen gerealiseerd. Met dit TAM-omgevingsplan wordt het gecreëerde woonlint doorgetrokken en er worden twee nieuwe woonkavels gerealiseerd. Op beide kavels kan één vrijstaande woning gerealiseerd worden.



Afbeelding 1: Nieuwe locatie supermarkt en woonkavels Roode Eggeweg



Door de verhuizing van de supermarkt komt de bestaande locatie vrij. Hier wordt een fysiotherapiepraktijk gecombineerd met een fitnesscentrum gerealiseerd. Verder wordt de bestaande bedrijfswoning opgewaardeerd en gesplitst in twee appartementen. Naast deze woning wordt een tweede bouwmassa toegevoegd waarin ook twee appartementen worden gerealiseerd. In het eindbeeld landen er dus vier appartementen op deze locatie naast een fysiotherapiepraktijk en fitnesscentrum.

*Afbeelding 2: Locatie ontwikkeling Baarskampstraat*

Het TAM-omgevingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 19 december 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Wel wordt er een ambtshalve wijziging doorgevoerd. Daarbij wordt de afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van de bouwhoogtes binnen de molenbiotoop vervangen door een voorwaardelijke verplichting. Deze voorwaardelijke verplichting houdt in dat er eerst een besluit moet zijn genomen om de molen te verplaatsen, voordat er omgevingsvergunningen kunnen worden verleend voor de ontwikkelingen binnen het TAM-omgevingsplan. Het TAM-omgevingsplan wordt daarom gewijzigd ter vaststelling aan uw raad voorgelegd. De onderbouwing voor deze ambtshalve wijziging wordt verder toegelicht onder de argumenten.

#### *Relatie verplaatsen Sint Anthoniusmolen en Phicoop*

De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met het TAM-omgevingsplan 'Baarskampstraat – Rijksweg (ong.) te Kessel' liggen binnen de huidige molenbiotoop van de Sint Anthoniusmolen. In het nieuwe TAM-omgevingsplan wordt de huidige molenbiotoop vervangen door een voorwaardelijke verplichting, omdat met de ontwikkeling de maximale bouwhoogtes binnen de huidige biotoop ruim worden overschreden. Met de voorwaardelijke verplichting kunnen de ontwikkelingen gerealiseerd worden zodra er een besluit tot verplaatsing van de molen is genomen.

Met het voorbereidingsbesluit beschermen we de nieuwe locatie voor de molen. Zo voorkomen we ongewenste ontwikkelingen binnen de toekomstige molenbiotoop van de Sint Anthoniusmolen, die strijdig zijn met de nieuwe regels die in voorbereiding zijn. Hiermee wordt de ruimtelijke procedure voor de verplaatsing van de molen in gang gezet, waardoor de voortgang van de realisatie van de Phicoop en de overige geplande bebouwing niet wordt belemmerd.

Door de samenhang tussen beide plannen worden zowel de gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan 'Baarskampstraat – Rijksweg (ong.) te Kessel' met de voorwaardelijke verplichting voor het verplaatsen van de molen, als het voorbereidingsbesluit 'Molenbiotoop Sint Anthoniusmolen' voor de nieuwe locatie van de molen, gezamenlijk in dit raadsvoorstel aangeboden aan de raad.

#### **Beoogd effect**

Met deze tijdelijke maatregel wordt voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden binnen de toekomstige molenbiotoop van de Sint Anthoniusmolen die strijdig zijn met de nieuwe regels die in voorbereiding zijn.

Het faciliteren van een supermarkt en bijbehorende voorzieningen en fitnesslocatie waarmee wordt voorzien in een toekomstbestendig voorzieningenniveau in Kessel in brede zin. Ook wordt voorzien in woningbouw waarmee vraag en aanbod naar woningen verder in balans wordt gebracht.

## Argumenten

- 1.1 *De Ondersteweg in Kessel is de meest geschikte locatie voor de Sint Anthoniusmolen*  
Voor de verplaatsing van de Sint Anthoniusmolen is een zorgvuldige locatieanalyse uitgevoerd. Daarbij is gezocht naar een plek die voldoet aan de volgende randvoorwaarden. Zo is specifiek gekeken naar locaties buiten het waterbergend rivierbed van de Maas, buiten de magneetveldzone van de hoogspanningslijn en buiten zones met ondergrondse leidingen en overige belemmeringen. Daarnaast moeten potentiële locaties gelegen zijn buiten beschermde natuurgebieden waar bebouwing niet is toegestaan. Ook moet de locatie aansluiten bij het juiste landschapstype passend bij de cultuurhistorische waarde van de molen, bijvoorbeeld oud bouwland of locaties van vergelijkbare cultuurhistorische waarde. Naast deze uitsluitingscriteria is ook gelet op andere randvoorwaarden die gewenst zijn voor een optimale en toekomstbestendige molenlocatie. Daarbij is gekeken naar een goede windvang, de nabijheid van recreatieve routes en een goede en realistisch te verwerven eigendomspositie. Op basis van de totale integrale analyse komt de locatie aan de Ondersteweg in Kessel als meest geschikte locatie naar voren. Deze plek voldoet aan alle gestelde randvoorwaarden en biedt tegelijkertijd de gewenste landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten. In het Ruimtelijk Ontwikkelperspectief (ROP) voor Kessel zijn de verschillende belangen en ontwikkelingen integraal afgewogen. Daaruit is gebleken dat de beoogde locatie niet strijdig is met andere beleidsdoelen of ruimtelijke opgaven.
- 1.2 *Verplaatsing sluit aan bij de programmadoelen uit de kaderstelling Vitale gemeenschappen*  
Wij hechten grote waarde aan het beschermen van ons Erfgoed. Daarom zijn wij een goede huisvader voor de monumenten in gemeentelijk eigendom. We herstellen en versterken het erfgoed bij ruimtelijke ontwikkelingen met oog voor kwaliteit en hebben daarbij een gebiedsgerichte benadering om de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving te behouden en te versterken. We grijpen de herinrichting van de openbare ruimte en landschappen aan om erfgoed zichtbaar en beleefbaar te maken. Door de Sint Anthoniusmolen te verplaatsen naar een toekomstbestendige locatie dragen wij zorg voor dit Rijksmonument. De molen krijgt weer de ruimte om goed te functioneren, waardoor deze weer een positief toekomstperspectief krijgt. In breder perspectief kan de molen een impuls geven aan het gebied.
- 1.3 *De nieuwe locatie van de molen wordt vastgelegd in een juridisch planologisch kader*  
De wijziging van het omgevingsplan op de nieuwe locatie aan de Ondersteweg creëert een juridisch planologisch kader voor de nieuwe locatie van de Sint Anthoniusmolen. Hiermee wordt geborgd dat de molen daadwerkelijk verplaatst kan worden naar de Ondersteweg. De huidige locatie van de molen aan de Roode Eggeweg krijgt dan een andere functie (bestemming), waardoor de molenbiotoop op de huidige locatie vervalft.
- 1.4 *Door het nieuwe juridisch planologisch kader ontstaan ontwikkelingsmogelijkheden*  
Door een juridisch planologisch kader vast te stellen voor de nieuwe locatie van de molen, kunnen de ontwikkelingen binnen de molenbiotoop op de huidige locatie van de Sint Anthoniusmolen doorgang vinden. Waaronder de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met het TAM-omgevingsplan 'Baarskampstraat – Rijksweg (ong.) te Kessel'.

- 2.1 *Met het opnemen van voorbeschermingsregels wordt voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden die van invloed zijn op de windvang van de molen op de toekomstige locatie*
- Een voorbereidingsbesluit bevat regels, de zogenoemde voorbeschermingsregels. Dat zijn regels die de activiteiten moeten voorkomen die in het omgevingsplan nog zijn toegestaan, maar die met de in voorbereiding zijnde wijziging van het omgevingsplan naar verwachting niet meer of alleen onder voorwaarden zijn toegestaan. Het voorbereidingsbesluit wijzigt het omgevingsplan door voorbeschermingsregels toe te voegen aan het omgevingsplan. De voorbeschermingsregels kunnen alleen door het omgevingsplan toegelaten activiteiten verbieden of beperken. Dit geldt alleen voor activiteiten die het omgevingsplan toelaat, maar die nog niet plaatsvinden. Bestaande legale activiteiten mogen worden voortgezet en bestaande legale bouwwerken mogen blijven staan.
- De voorliggende voorbeschermingsregels bevatten een verbodsbepaling op bouwactiviteiten en op het uitvoeren van werk, niet zijnde bouwwerk of werkzaamheid uitvoeren (voormalige aanlegactiviteiten). Hiermee wordt voorkomen dat er bebouwing of beplanting gerealiseerd kan worden die effect heeft op de toekomstige molenbiotoop van de molen. De voorbeschermingsregels kennen ook een aantal uitzonderingen op de verbodsbepaling. Hiermee wordt bijvoorbeeld voorkomen dat de agrariërs in hun huidige bedrijfsvoering worden belemmerd en normale onderhoudswerkzaamheden gewoon doorgang kunnen vinden.
- 2.2 *De wijziging van het omgevingsplan is een aparte procedure*
- De voorbeschermingsregels zijn een tijdelijke maatregel. De voorbeschermingsregels in het omgevingsplan vervallen na een jaar en zes maanden, of eerder als binnen die termijn het besluit tot wijziging van het omgevingsplan is bekendgemaakt. Bij de wijziging van het omgevingsplan wordt de nieuwe molenbiotoop berekend en vastgelegd in de regels. De verbodsbepalingen zoals opgenomen in de voorbeschermingsregels vervallen en er worden nieuwe regels opgenomen om de molenbiotoop te beschermen. De wijziging van het omgevingsplan is een apart besluit, welke voor vaststelling apart aan de raad wordt voorgelegd.
- 3.1 *Het planvoornemen is niet passend in het geldende omgevingsplan van rechtswege*
- Sinds de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 hebben gemeenten geen bestemmingsplannen meer maar één gemeentebreed omgevingsplan. Gemeente Peel en Maas heeft nog geen geheel nieuw omgevingsplan opgesteld. Alle 'oude' bestemmingsplannen zijn daarom op 1 januari 2024 van rechtswege samengevoegd tot één tijdelijk omgevingsplan.

### **Nieuwe supermarktlocatie Rijksweg**

In de hoek van de Rijksweg en de Baarskampstraat wordt een nieuwe supermarktlocatie voorzien. Op deze locatie geldt deels het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' en deels het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. De gronden die vallen onder het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' hebben deels de functie 'detailhandel' en deels de functie 'horeca'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop'. De gronden zijn deels voorzien van een bouwvlak.

De gronden die vallen onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' hebben de functie 'agrarisch'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie 4' en 'Leiding – Gas'. En de gebiedsaanduidingen 'Vrijwaringszone – molenbiotoop', 'kernrandzone', 'Reconstructiewetzone – verweavingsgebied' en 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob'.

Binnen regels van de vigerende bestemmingsplannen is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Ook zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden

opgenomen die het planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure is daarom noodzakelijk.

#### **Woningbouw Roode Eggeweg**

Aan de Roode Eggeweg worden twee woonkavels gerealiseerd. Op deze locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. De locatie heeft hierin de functie 'agrarisch'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie 4' en 'Leiding – Gas'. En de gebiedsaanduidingen 'Vrijwaringszone – molenbiotoop', 'kernrandzone', 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob'.

Binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Ook zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen die het planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure is daarom noodzakelijk.

#### **Locatie woningbouw en fitness Baarskampstraat**

Op de bestaande supermarktlocatie wordt woningbouw voorzien in de vorm van appartementen en een fitnesslocatie. Op deze locatie geldt het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik'. De gronden hebben deels de functie 'dienstverlening' en deels de functie 'detailhandel' met de functieaanduiding 'Supermarkt'. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop'.

Binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Ook zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen die het planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure is daarom noodzakelijk.

- 3.2 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een TAM-IMRO procedure*  
Omdat per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden, moet sinds deze datum het omgevingsplan gewijzigd worden en kennen we de term 'bestemmingsplan' niet meer. Op dit moment verwerken wij plannen door middel van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM). In het kort betekent dit dat we plannen via de 'oude' systematiek verwerken en publiceren. Wel moet er aan de nieuwe regelgeving voldaan worden. De wijziging van het omgevingsplan wordt via deze TAM zichtbaar in zowel het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) als op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) zoals voorheen het geval was bij een bestemmingsplan- wijziging) en is juridisch bindend.

De wijzigingen van het Omgevingsplan die door middel van de TAM mogelijk worden gemaakt moeten voor 2032 verwerkt worden in het gebiedsdekkende omgevingsplan voor de gemeente Peel en Maas.

- 3.3 *De realisatie van het plan draagt bij aan de doelen en ambities zoals geformuleerd in de omgevingsvisie en er is sprake van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL)*

In het kader van de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden is de toedeling van verschillende functies zorgvuldig afgestemd om een evenwichtige en duurzame ontwikkeling te realiseren. Hierbij is gelet op de ruimtelijke kwaliteit, het gebruik van de ruimte en de sociale en economische samenhang tussen de functies. De voorgestelde toedeling is in lijn met de doelstellingen van de Omgevingswet en draagt bij aan een functionele, leefbare en toekomstbestendige omgeving. Voor de motivering van een ETFAL is een wijziging omgevingsplan met bijbehorende verbeelding, regels en ruimtelijke motivering opgesteld. De ruimtelijke motivering en bijbehorende bijlagen bevatten een motivering met alle aspecten die betrekking hebben op ETFAL. Alles bij elkaar afgewogen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een ETFAL.

- 3.4 *Het plan past binnen de kaderstellingen Ruimte en Economie*  
Met onderhavige ontwikkeling dragen we bij aan een verscheidenheid aan doelen die geformuleerd zijn in de kaderstellingen Ruimte en Economie. Om vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te behouden is het zaak om de woningvoorraad in balans te brengen met de vraag en het aanbod van nu en voor de toekomst. Met het plan wordt het woningaanbod verder uitgebreid.

Om vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te behouden is het tevens zaak om het voorzieningenniveau op peil te houden en waar mogelijk kwaliteit toe te voegen. Met deze ontwikkeling kan de supermarkt op een geschikte en toekomstbestendige locatie uitbreiden. Op de plek van de bestaande supermarkt landt een fysiotherapie- en fitnessbedrijf. Voorgaande ontwikkelingen vormen een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging aan het voorzieningenniveau in Kessel. Gelet op het voorgaande sluit de ontwikkeling naadloos aan op de doelen die zijn gesteld in de kaderstellingen.

- 3.5 *Overeenstemming bij overlegpartners tijdens vooroverleg*  
De procedures voor vaststelling van een TAM-omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een TAM-omgevingsplan ter inzage gelegd kan worden. Onderhavig plan is voor Vooroverleg aangeboden aan de Provincie. De provincie is akkoord gegaan met onderhavig TAM-IMRO omgevingsplan.

- 3.6 *Er zijn geen zienswijzen ingediend*  
De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeentebblad (artikel 10.3c Omgevingsbesluit) en legt het ontwerp omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb). Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen. Naast het publiceren in het Gemeentebblad heeft de aanvrager de directe omgeving geïnformeerd over het planvoornemen. Gedurende de inzaget termijn zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp omgevingsplan.

- 3.7 *Het plan wordt ambtelijk gewijzigd*  
Het plan is nogmaals beoordeeld op juridische risico's. Hierbij is aan het licht gekomen dat de binnenplanse beoordelingsregels voor het afwijken van de molenbiotoop juridisch geen standhouden, aangezien er niet aan de hoogtebepalingen kan worden voldaan en een afwijking niet juridisch houdbaar kan worden onderbouwd in het kader van ETFAL. Door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting, waarin is opgenomen dat er pas gebouwd mag worden wanneer er een besluit is genomen tot verplaatsing van de molen, worden de geconstateerde juridische risico's ondervangen. Het voorgaande leidt tot wijzigingen aan de planregels. De regels onder 18.1. zijn vervangen door de volgende voorwaardelijke verplichting:

#### **18.1 Voorwaardelijke verplichting verplaatsing molen**

*Ter bescherming van de molen is het oprichten van bebouwing ter plaatse van de aanduiding '[Vrijwaringszone-molenbiotoop](#)' enkel toegestaan wanneer er een besluit is genomen tot verplaatsing van de molen naar een nieuwe toekomstbestendige locatie.*

- 4.1 *Het kostenverhaal is via een anterieure overeenkomst geregeld*  
De kosten die van toepassing zijn volgens het programma kostenverhaal en financiële bijdragen worden in dit geval verhaald via een anterieure overeenkomst waarover het college al besloten heeft. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd, waardoor er voor deze procedure geen verdere regels omtrent kostenverhaal opgenomen hoeven te worden.

## **Financiën**

Dit voorstel heeft voor wat betreft het voorbereidingsbesluit voor de nieuwe locatie van de molen geen financiële gevolgen. Eventuele financiële gevolgen van de verplaatsing van de Sint Anthoniusmolen worden meegenomen bij de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan voor de nieuwe locatie van de molen.

Dit voorstel heeft voor wat betreft de vaststelling van het TAM-omgevingsplan 'Baarskampstraat – Rijksweg (ong.) te Kessel' geen financiële gevolgen. Kostenverhaal vindt plaats via de voorgelegde anterieure overeenkomsten.

## **Juridische afwegingen**

Zonder voorwaardelijke verplichting in het omgevingsplan 'Baarskampstraat-Rijksweg (ong.) te Kessel' kan het plan niet op juridisch juiste wijze worden vastgesteld wegens niet-uitvoerbaarheid en rechtsonzekerheid van de planregels. Het realiseren van de in dit plan toegestane bebouwing kan in het kader van de voorwaardelijke verplichting geen doorgang vinden zolang een besluit over verplaatsing van de molen niet is genomen. Hiermee is de uitvoerbaarheid en rechtszekerheid van de planregels geborgd. Met het voorbereidingsbesluit worden voor de voorgenomen locatie van de molen beschermingsregels opgenomen, op basis waarvan de verdere ruimtelijk uitwerking voor deze locatie in gang kan worden gezet. Hiermee kunnen de ontwikkelingen uit het omgevingsplan 'Baarskampstraat-Rijksweg (ong.) te Kessel' vooruitlopend op het nieuwe omgevingsplan van de molen, doorgang vinden. Op basis van het voorbereidingsbesluit wordt door het college van B&W met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) afgeweken van de voorwaardelijke verplichting in het TAM-omgevingsplan 'Baarskampstraat-Rijksweg (ong.) te Kessel'. Hiermee worden de ontwikkelingen uit het TAM-omgevingsplan vergund. De raad neemt uiteindelijk een besluit over het nieuwe omgevingsplan voor de verplaatsing van de molen naar de locatie aan de Ondersteweg.

Ten aanzien van de juridische procedures is van belang dat tegen het TAM-omgevingsplan en latere wijzigingen van het omgevingsplan beroep open staat bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen het voorbereidingsbesluit staan geen rechtsmiddelen open.

## **Kanttekeningen**

- 2.1 Het voorbereidingsbesluit ziet alleen toe op de gronden binnen de toekomstige molenbiotoop binnen de gemeentegrenzen van Peel en Maas. Voor het werkingsgebied 'voorbeschermingsgebied Molenbiotoop Sint Anthoniusmolen' van de voorbeschermingsregels is een zone aangehouden van 400 meter rondom het beoogde gebied op het perceel. Deze afbakening is bewust ruimer gekozen dan de toekomstige molenbiotoop, omdat de exacte positionering van de molen op het perceel nog niet definitief vaststaat. Door een bredere zone te hanteren, wordt geborgd dat de toekomstige molenbiotoop altijd volledig binnen het werkingsgebied valt. Een zeer klein gedeelte van de toekomstige molenbiotoop overlapt gronden van de gemeente Beesel. Op deze gronden zijn de functies Natuur, Water en Agrarisch met waarden toegestaan. Ook ligt hier een beschermingsregime op van de Maas. Dit betekent dat bebouwing hier zo goed als uitgesloten is. Daarbij volgt uit de quickscan van de molenbiotoop voor de locatie aan de Ondersteweg dat in deze windrichting en op deze afstand hogere bebouwing mogelijk is. Het opnemen van een molenbiotoop met beschermingsregels voor dit kleine gebied aan de rand van de biotoop door de gemeente Beesel is daarom niet noodzakelijk.

## **Communicatie**

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- In het kader van de wettelijke procedure van het voorbereidingsbesluit vindt communicatie plaats door het publiceren van de voorbereidingsregels in het omgevingsplan Peel en Maas en bekendmaking via het Gemeenteblad.
- De direct betrokken belanghebbenden zijn tijdig geïnformeerd over het voornemen en de gevolgen van deze maatregel.

- Het TAM-Omgevingsplan 'Baarskampstraat – Rijksweg (ong.) te Kessel' is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in bijlage 18 bij de toelichting;
- In het kader van de wettelijke procedure van het TAM-Omgevingsplan 'Baarskampstraat – Rijksweg (ong.) te Kessel' vindt communicatie plaats door terinzagelegging van het TAM-omgevingsplan en bekendmaking via onder andere de gemeentelijke website en [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,  
K.H. Werps

de burgemeester,  
B.C.M. Vostermans

**Behandelend portefeuillehouder:** Natasja Vaasen

**Bijlagen:**

- Voorbereidingsbesluit 'Molenbiotoop Sint Anthoniusmolen':
  - Bijlage A Voorbeschermingsregels 'Molenbiotoop Sint Anthoniusmolen'
- Werkingsgebied voorbeschermingsbesluit 'voorbeschermingsgebied Molenbiotoop Sint Anthoniusmolen'

**Bijlagen:**

- Ruimtelijke motivering:
    - Bijlage 1 bij ruimtelijke motivering - Landschappelijke inpassing
    - Bijlage 2 bij ruimtelijke motivering - Ladder voor duurzame verstedelijking
    - Bijlage 3 bij ruimtelijke motivering - Archeologisch onderzoek
    - Bijlage 4 bij ruimtelijke motivering - Mer-aanmeldnotitie
    - Bijlage 5 bij ruimtelijke motivering - Onderzoek externe veiligheid Hoek Rijksweg - Baarskampstraat
    - Bijlage 6 bij ruimtelijke motivering - Onderzoek externe veiligheid hoek Baarskampstraat – Beeselseweg
    - Bijlage 7 bij ruimtelijke motivering - Bodemonderzoek Baarskampstraat 48 - Rijksweg
    - Bijlage 8 bij ruimtelijke motivering - Bodemonderzoek Baarskampstraat 29
    - Bijlage 9 bij ruimtelijke motivering - Akoestisch onderzoek industrielawaai – fitness
    - Bijlage 10 bij ruimtelijke motivering - Akoestisch onderzoek industrielawaai - supermarkt
    - Bijlage 11 bij ruimtelijke motivering - Akoestisch onderzoek industrielawaai - warmtepompen
    - Bijlage 12 bij Ruimtelijke motivering - Infiltratieonderzoek en weging van het waterbelang Baarskampstraat 48 - Rijksweg
    - Bijlage 13 bij ruimtelijke motivering - Infiltratieonderzoek en weging van het waterbelang Baarskampstraat 29
    - Bijlage 14 bij ruimtelijke motivering - Quickscan flora en fauna
    - Bijlage 15 bij ruimtelijke motivering - Aeries berekening
    - Bijlage 16 bij ruimtelijke motivering - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
    - Bijlage 17 bij ruimtelijke motivering - Memo parkeernormen
    - Bijlage 18 bij ruimtelijke motivering – Participatieverslag (geanonimiseerd)
- (Voorgaande bijlagen 1 t/m 18 zijn samengevoegd en bestaat uit vier delen)

- Planregels
  - Bijlage 1 bij planregels - Landschappelijk inpassingsplan
  - Bijlage 2 bij planregels - Overzicht beroep of bedrijf aan huis
  - Bijlage 3 bij planregels - Aanduiding blinde gevels(De planregels met de 3 bijlagen zijn samengevoegd tot één document)
- Verbeelding

**Niet openbare bijlage / alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:**

- Verslag omgevingsdialog (integrale versie)
- Anterieure overeenkomsten