

Nota zienswijzen – ‘Ontwerp bestemmingsplan ‘Veersepad 13, Kessel’

1. Inleiding

De gemeente Peel en Maas is voornemens om het bestemmingsplan ‘Veersepad 13, Kessel’ vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in een regeling om een woongemeenschap met 13 zelfstandige wooneenheden te realiseren op de locatie Veersepad 13

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken als ontwerp op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegen (vanaf 18 oktober 2021 tot en met 28 november 2021). Het bestemmingsplan wordt voorbereid met de Crisis- en herstelwet. Deze ter visie legging is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Gedurende de termijn van inzage heeft een ieder de gelegenheid gehad om mondeling of schriftelijke zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan in te dienen.

Van deze mogelijkheid van zienswijze is 308 keer gebruik gemaakt. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en ontvankelijk. Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze nota anoniem opgesteld en derhalve is aan elke zienswijze een nummer toegekend.

Omdat veel gronden terugkomen in diverse zienswijzen is per grond een algemene beantwoording opgesteld. Daartoe is per grond een tabel opgesteld met in de tweede kolom een samenvatting van de ingediende gronden en in de eerste kolom de nummers van de zienswijzen waarin deze gronden aan de orde zijn gesteld.

Daaronder volgt de beantwoording van de ingekomen zienswijzen en vervolgens is per grond aangegeven of de grond zal leiden tot een aanvulling of wijziging van het bestemmingsplan.

Er zijn een tweetal zienswijzen die niet inhoudelijk zijn toegelicht, namelijk nr. 53 en 201. Deze nummers ontbreken dan ook in de navolgende tabellen.

Tot slot zal initiatiefnemer, de Stichting Onze Toekomst, hierna worden aangeduid als SOT.

Algemene samenvatting en reactie ingekomen zienswijzen

1. Historisch karakter Veersepad en specifiek bestaand pand op Veersepad 13 / stedenbouwkundige randvoorwaarden / toeristische waarde	
Nummer zienswijze	Gronden samengevat
1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 50, 51, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 68, 73, 74, 76, 77, 78, 81, 83, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 116, 117, 118, 121, 122, 124, 125, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 173, 175, 178, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 204, 205, 206, 208, 209, 210, 211, 213, 216, 219, 220, 221, 223, 224, 225, 227, 228, 229, 230, 231, 234, 235, 237, 238, 239, 240, 241, 243, 244, 246, 248, 249, 250, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 270, 272, 274, 275, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307.	- Aantasting historisch karakter Veersepad - Monumentaal pand uit 1840 dat sfeer heeft en gezichtsbepalend is wordt gesloopt. - "Veersepad 13 is historisch gezien een belangrijke woning voor Kessel. - In het rapport 'Het dorpseigene van Kessel'(1981) staat het pand Veersepad 13 ook als belangrijk omschreven en aan te merken is als gemeentelijke monument. - Nieuwbouw / hoogbouw past niet in historisch karakter van het Veersepad. - De landschappelijke waarden van het gebied en aanzicht vanuit de Maas worden aangetast door de bouw van "de torenflat". - Het gebouw belemmert de openheid en het uitzicht. - Karakteristieke uitstraling gaat verloren. - Aanzicht Maasboulevard wordt verstoord. - Stedenbouwkundige ritmiek en korrelgrootte wordt door nieuwbouw ernstig verstoord / verstoring bebouwingslint - Nieuwbouw past niet in dorpsstructuur - Onomkeerbare vernietiging van sfeer - Veersepad is aangewezen als beschermd dorpsgezicht en dat moet door gemeente beschermd worden - Summiere onderbouwing stedenbouwkundige uitgangspunten - Geplande kolossale bebouwing voldoet niet aan de 'ruimtelijke inpassing'. - Er zijn algemene toetsingscriteria opgesteld maar niet onderzocht (par. 3.4.5). Op afbeelding kan alleen geconcludeerd worden dat het straatbeeld door de beoogde ontwikkeling wordt verstoord. - Kessel wordt ook leefbaar gehouden door toerisme. - Gemeente investeert enerzijds veel geld voor toegankelijkheid rondom toeristische routes en anderzijds worden plannen bekeken die afbreuk doen aan de toegankelijkheid en uitstraling van diezelfde routes. - Kessel is een historisch dorp en dat moet zo blijven - "Er zijn nog maar weinig waardevolle historische gebouwen in Peel en Maas over. Veersepad 13 is daar één van. Dit pand dateert van 1840 en is al 40 jaar geleden door de werkgroep "Kessel" voorgedragen als een monumentaal pand dat behouden moet blijven. Het pand maakt deel uit van het beeldbepalend dorpsgezicht en zou als gemeentelijk monument aangewezen (kunnen) worden. - Het romantische en historische karakter van het Veersepad/ Kessel zal voor altijd vernietigd worden. Vele gebouwen zijn in de afgelopen decennia al verloren gegaan waar we achteraf spijt van hebben, zoals de meisjesschool aan de Maas, jongensschool aan de Dorpstraat en het boerderijtje op het kasteel. - Risico dat het oude centrum van Kessel er gaat uitzien als het centrum van Panningen.

	- Er zijn op het Veersepad al verschillende huizen gesloopt. Laat de oudheid bestaan. - Dit moet stoppen. We moeten de geschiedenis in het echt kunnen zien. Foto's alleen is niet voldoende. - Het is zonde dat mooie gebouwen verdwijnen en het mooie 'gezicht' verdwijnt ten behoeve van hoogbouw. In Venlo is ook al zoveel moois verdwenen langs de Maas. - Het hoort eigenlijk op de Rijksmonumentenlijst te staan en anders wel op de gemeentelijke monumentenlijst. Reclamant neemt het de gemeente Peel en Maas kwalijk dat het besluit in 2014 niet gelukt is om tot een gemeentelijk monumentenlijst te komen, na 6 jaar! - Monumentenstatus is door fusie gemeenten niet doorgegaan - Ervoor waken dat monumentale panden verloren gaan - Tweede mooi historische gebouw dat verdwijnt op het Veersepad - Men leest en hoort overal dat gemeenten hun dorpskarakter en monumentale panden willen behouden. Daarom is het onbegrijpelijk dat de plannen op Veersepad 13 al zover gekomen zijn. - Initiatief moet niet hier, maar op andere locatie gerealiseerd worden. - Het pand is aangemerkt als monument in de lijst van het Inventarisatie Project. - De Adviescommissie Kunst en Cultuur van Peel en Maas is door de gemeente Peel en Maas in het leven geroepen om te oordelen over het cultureel erfgoed in de gemeente. Deze adviescommissie heeft het volgende advies uitgebracht: 'De commissie is van mening dat er zeer zorgvuldig dient te worden omgegaan met het weinige erfgoed dat er nog is. Sloop van het Veersepad 13 zou wederom een grote slag betekenen voor het gemeentelijke erfgoed. - Cultuurhistorische waarde is onderbelicht in het bestemmingsplan - Het gebouw is in 1981 al op een lijst van gemeentelijk monumentaal waardige gebouwen geplaatst. In 2021 heeft de gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit (de dorpsbouwmeester) het pand opnieuw op een lijst van mogelijke monumentale objecten geplaatst. Het college van burgemeester en wethouders zal in de eerste helft van 2022 een externe adviseur opdracht geven criteria voor opname van gemeentelijke monumenten te ontwikkelen.
--	--

Reactie gemeente

Het onderhavige plangebied en het omliggende gebied is niet door het Rijk aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht, zoals opgenomen in de Erfgoedwet (of de daarvoor geldende Monumentenwet 1988) en ook het huidige pand op het Veersepad 13 is niet aangewezen als rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument. Dit betekent dat er vanuit de Erfgoedwet geen belemmeringen zijn met betrekking tot de onderhavige ontwikkeling.

Daarnaast is aan de panden aan het Veersepad, met uitzondering van het Rijksmonument Villa Oeverberg', in het huidige bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' ook geen cultuurhistorische waarde toegekend middels een dubbelbestemming of nadere aanduiding. Uit de toelichting van het vigerende bestemmingsplan volgt dat in de kernen ook geen beschermd

dorpsgezichten zijn aangewezen. Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg volgen eveneens geen cultuurhistorische waarden waarmee rekening dient te worden gehouden.

Het Veersepapad en daarmee ook het plangebied is ingevolge de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' gelegen binnen het gebied 'beeldbepalende dorpsgezichten'. Dit betekent dat welstandseisen van toepassing zijn. Het nieuwbouwplan is derhalve voorgelegd aan de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit, de dorpsbouwmeester. De dorpsbouwmeester heeft getoetst aan de geldende welstandscriteria en geconstateerd dat het onderhavige bouwplan hieraan voldoet. Samenvattend constateert de dorpsbouwmeester dat de karakteristiek niet wordt aangetast en dat het historische straatbeeld niet wordt verstoord. Op 23 september 2021 is het beeldkwaliteitsplan door de dorpsbouwmeester akkoord bevonden.

Het advies van de dorpsbouwmeester heeft onderdeel uitgemaakt van de afweging om aan deze nieuwe ontwikkeling middels onderhavig bestemmingsplan medewerking te verlenen.

Voorts wordt aangegeven dat de Adviescommissie Kunst en Cultuur Peel en Maas van mening is dat het pand Veersepapad 13 behouden zou moeten blijven. Wij kennen het standpunt van deze adviescommissie maar wijzen erop dat deze commissie louter een adviserende rol heeft. Gelet op de formele status van het Veersepapad en in het bijzonder Veersepapad 13 (geen monumentale danwel cultuurhistorische status) hebben wij geen aanleiding gezien om de adviescommissie te volgen. Op basis van de geldende wet- en regelgeving is het immers op basis van alleen een melding al mogelijk om het pand te slopen.

Daarnaast heeft het college stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld bij het innemen van een principestandpunt. Hierna worden deze randvoorwaarden benoemd. Het bestemmingsplan is getoetst aan deze stedenbouwkundige uitgangspunten. Op basis daarvan is het plan stedenbouwkundig akkoord bevonden.

- Rooilijn gebouw Maas, min 15m uit de perceelgrens.
Het bouwvak ligt op ca. 13,5 meter uit de perceelgrens en ligt daarmee gelijk aan de rooilijn Maaszijde van Veersepapad 11. De exacte maat wordt niet aangehouden, maar door de ligging in lijn met nummer 11 past de situering in het stedelijk weefsel beschouwd vanuit de Maas.
- Gebouw minimaal 3m afstand tot buurpercelen.
Het bouwvlak ligt aan beide zijden op minimaal 5 meter afstand tot de buurpercelen.
- Max 85% bebouwd oppervlak.
Het kadastraal perceel heeft een oppervlakte van 2635 m². Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 963,6 m². Hierdoor wordt voldaan aan het maximaal gestelde. Zoals zal blijken uit overweging 5 van deze zienswijzennota wordt het bouwvlak teruggebracht naar 810 m².
- Meerdere bouwlagen zijn mogelijk, passend in zijn omgeving, rekening houdend met schaduwwerking buurpercelen.
*Het Maasgezicht van Kessel kent drie prominente accenten, zijnde Villa Oeverberg, Onze-Lieve-Vrouwe-Geboortekerk en Kasteel Keverberg.
Een bescheiden hoogteaccent op de locatie legt een verbinding tussen de drie accenten. Er ontstaat een logische samenhang en een harmonische geleiding van het Maasgezicht.
Uit het beeldkwaliteitsplan, specifiek de massastudies, blijkt dat de naastgelegen percelen minimaal hinder zouden kunnen ondervinden van schaduwwerking. Daarbij zijn de percelen omzoomd met hoge en grote bomen, welke voor een grotere schaduwval zorgen dat onderhavige nieuwe ontwikkeling. Voor het overige wordt verwezen naar de onlangs uitgevoerde zonnestudie (zie overweging 10 van deze zienswijzennota).*
- Parkeren op eigen terrein, deels ondergronds norm: conform beleid (huidige beleid per 13-06-2019: Parapluplan Parkeernota Peel en Maas, 1,8 pp/wooneenheid(appartement)).

Voor de ontwikkeling van maximaal 13 wooneenheden binnen het woon-zorg concept zijn in het beeldkwaliteitsplan behorende bij het ontwerp bestemmingsplan 10 parkeerplaatsen op het voorterrein opgenomen als ook 13 parkeerplaatsen in de kelder. Omdat sprake is van een tekort van 1 parkeerplaats, is het beeldkwaliteitsplan daarop aangepast en in de versie van januari 2022 zijn thans 12 parkeerplaatsen op het voorterrein voorzien. Meer over parkeren is opgenomen in overweging 8 van deze zienswijzennota. Het plan voldoet derhalve aan de gestelde parkeernorm.

- Levensloopbestendig

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

Aanvullend op het voorgaande geldt dat het plangebied in het huidige bestemmingsplan “Kernen Kessel en Kessel-Eik” de bestemming “Wonen” had. Dit geldt eveneens voor het aansluitende omliggende gebied. Daarmee heeft het plangebied alsook de directe omgeving het karakter van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing en functies. Het bouwplan dat met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past daarin. Voorts geldt dat onder het huidige bestemmingsplan een bouwhoogte van 11 meter rechtstreeks is toegestaan. De bouwhoogte van 14 meter in het voorliggende bestemmingsplan is weliswaar hoger, maar verschilt niet dusdanig van de maximale bouwhoogte van het huidige bestemmingsplan dat dit stedenbouwkundig onaanvaardbaar wordt geacht. In dit kader wordt eveneens verwezen naar hetgeen in overweging 5 van deze nota van zienswijzen is opgenomen omtrent de overige maximale bouwmogelijkheden onder het huidige bestemmingsplan en de stedenbouwkundige uitstraling daarvan in vergelijking tot het voorliggende bestemmingsplan.

Stedenbouwkundig is het plan dan ook aanvaardbaar geacht, mits het beeldkwaliteitsplan onlosmakelijk verbonden wordt aan de planregels, zodat de kwaliteitssturing ook naar de toekomst geborgd blijft.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze gronden hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting zullen wel de stedenbouwkundige randvoorwaarden worden opgenomen.

2. Behoud pand Veersepad 13	
Nummer zienswijze	Gronden samengevat
3, 8, 33, 43, 56, 112, 133, 162, 174, 183, 198, 202, 203, 210, 214, 217, 219, 229, 231, 245, 247, 252, 294, 297.	- Waarom kan huidig pand niet behouden blijven? - Het karakteristieke pand is op dit moment misschien niet in de beste staat, maar kan nog altijd makkelijk worden opgeknapt! - Het pand verdient een renovatie/restauratie, mede vanuit toeristisch oogpunt. - Normaal mag er aan een historisch pand niets veranderd worden. - Restauratie is mogelijk en is al eerder gedaan met een pand aan het Veersepad (villa Oeverberg). Dat zou een aanwinst zijn voor het Veersepad en Kessel. - Er zijn alternatieven, bijvoorbeeld in de vorm van horeca, die behoud van het pand wel mogelijk maken. - Oud monumentaal pand/uniek pand moet behouden worden. Is mooi voor de omgeving.

Reactie gemeente

Zoals ook vermeld onder de hiervoor besproken grond, heeft het huidige pand geen monumentale status. Dat betekent dat er op dat vlak geen belemmeringen zijn voor het doen van aanpassingen of sloop van het pand.

De insteek is geweest een duurzaam en levensloopbestendig zorgwonengebouw neer te zetten en middels restauratie van het pand is de beoogde invulling niet haalbaar. Eigenaren hebben derhalve gekozen voor nieuwbouw in plaats van restauratie.

De huidige eigenaren hebben het pand niet aangekocht voor een alternatieve invulling. Het heeft dus ook weinig zin om naar een andere invulling te kijken om het pand te kunnen behouden. Overigens is tot op heden ook geen formeel verzoek ingediend voor behoud van het pand. Daarnaast moet een andere invulling ook passen binnen het woon- en leefklimaat van het Veersepad. Nu hier met name sprake is van een woonfunctie, is een woonfunctie binnen het plangebied ook de meest denkbare invulling.

Het huidige pand heeft naar verluid meerdere maanden te koop gestaan. Iedereen, ook diegenen die de woning willen behouden, zijn in de gelegenheid geweest een bod uit te brengen op de woning. Het stond de voormalige eigenaren vrij om de koper te kiezen en te bevragen over de beoogde plannen.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze gronden hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. De onderhavige locatie is geen herstructureringslocatie	
Nummer zienswijze	Gronden samengevat
5, 7, 13, 17, 30, 39, 40, 48, 51, 54, 70, 75, 77, 86, 98, 100, 101, 102, 104, 112, 114, 128, 136, 139, 142, 181, 198, 208, 209, 218, 233, 260, 261, 262, 277, 280, 281, 282, 283, 287, 288, 289, 295, 300, 306	- Veersepad 13 is geen herstructureringslocatie en ter plaatse zijn dus geen woningen toegestaan. - Het Veersepad is geen herstructureringslocatie. De gemeente zou alleen meewerken als het past binnen een aantal randvoorwaarden - Er zijn aanvragen voor twee of meer woningen afgewezen, om de reden dat geen sprake is van een herstructureringslocatie. Waarom mag het nu dan wel? - Vanuit beleidsregel 'Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018' geredeneerd is geen sprake van een herstructureringslocatie. - De wethouder is echter wel bezig om de locatie als herstructureringslocatie aan te wijzen.

Reactie gemeente

In de beleidsregel 'Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018' en meer specifiek in artikel 6 van deze beleidsregel zijn een aantal voorwaarden opgenomen voor de toevoeging van woningen.

Destijds zijn de eerder ingediende plannen door de gemeente afgewezen, omdat sprake was van reguliere woongebouw. De onderhavige ontwikkeling is anders ten opzichte van die eerder aangereikte plannen. Het gaat in deze om levensloopbestendig wonen, waarbij het zorgwonengebouw – middels een voorwaardelijke verplichting – eigenschappen heeft die maken dat wonen en zorg binnen de directe eigen woonomgeving gestalte kan krijgen. Zoals ook zal volgen uit de beoordeling van de gronden die betrekking hebben op het zorgwonenconcept, is hier sprake van een uniek plan

met een specifieke bestemmingsregeling waarmee een goede invulling aan deze locatie wordt gegeven en het risico op leegstand wordt voorkomen. Het plan wordt daarnaast goed ingepast binnen de ter plaatse aanwezige ruimtelijke structuur. De gemeenteraad heeft, ondanks dat het college vasthield aan één woning met 13 onzelfstandige wooneenheden, dan ook geadviseerd om in dit geval wel 12 (zelfstandige) wooneenheden toe te voegen. Voor de besluitvorming daaromtrent wordt verwezen naar overweging 12 van deze nota, waarin nader wordt ingegaan op zienswijzen met betrekking tot het beleid / Ladderonderbouwing.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze gronden hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Alternatieve locaties	
Nummer zienswijze	Gronden samengevat
6, 16, 23, 25, 32, 42, 47, 81, 100, 106, 111, 117, 126, 128, 143, 148, 151, 200, 204, 238, 242, 257, 299.	- Er zijn voldoende alternatieven plekken in Kessel waar zo'n plan te realiseren is. - Daar zijn legio andere locaties beter voor geschikt. - Alternatieve locaties zijn voorhanden, maar niet onderzocht. - Als de zorg voor elkaar centraal staat, dan maakt het niet uit waar dat gebeurt. - Het idee is goed, maar niet op deze plek. - Alternatieve locaties zijn: locaties aan Scheutenbergweg, Roode Eggeweg, voormalig Boerenbond, het huidige gemeenschapshuis. - In de second opinion van Fons Asselbregts wordt gesproken dat het verplicht is dat alternatieve locaties onderzocht moeten worden. - Waarom is er de laatste twee jaar dat dit speelt niet naar alternatieve locaties in Kessel gezocht? Ondertussen rollen de voor- en tegenstanders ruziënd over straat en wat doet de gemeente Peel en Maas, het kijkt toe. - Andere locatie is voor SOT niet acceptabel, waar gaat het om?

Reactie gemeente

De gemeente Peel en Maas heeft geen beleid vastgesteld, dat bij nieuwe ontwikkelingen eerst moet worden gekeken naar alternatieve locaties. Feit is dat de invulling van een locatie afhankelijk is van eigendom en mocht er al sprake zijn van alternatieve locaties dan moet de ontwikkelaar ook nog eigenaar zijn of de eigendom kunnen verkrijgen. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is dan ook afhankelijk van eigendom.

Een alternatievenstudie is daarnaast geen wettelijk vereiste. Voor dit plan is immers geen milieueffectenrapportage (m.e.r.) benodigd ingevolge het Besluit m.e.r.

Het is dan ook afdoende om een concreet initiatief op een concrete locatie te beoordelen, zonder dat alternatieven in aanmerking moeten worden genomen. Daarbij is geconcludeerd dat deze locatie een geschikte locatie is gelet op het feit dat hier sprake is van wonen met zorgen voor elkaar.

De second opinion van prof. drs. A.L.L.M. Asselbergs is een visie op de onderhavige ontwikkeling, maar zoals vermeld is er geen gemeentelijk beleid of wettelijk kader op basis waarvan een onderzoek naar alternatieven noodzakelijk is.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze gronden hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Volume / massa nieuwbouw	
Nummer zienswijze	Gronden samengevat
2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 17, 19, 20, 23, 27, 28, 29, 31, 32, 35, 37, 42, 45, 46, 47, 54, 55, 60, 61, 62, 64, 67, 71, 72, 73, 75, 78, 79, 80, 81, 82, 85, 86, 88, 90, 95, 96, 98, 100, 101, 103, 104, 105, 106, 109, 113, 114, 115, 117, 119, 128, 132, 134, 136, 141, 143, 145, 148, 151, 155, 162, 164, 172, 173, 175, 176, 177, 178, 181, 183, 188, 198, 206, 207, 208, 209, 211, 213, 214, 218, 220, 222, 225, 228, 230, 231, 232, 234, 237, 238, 242, 244, 248, 251, 252, 260, 261, 262, 267, 268, 269, 270, 271, 273, 277, 280, 281, 282, 283, 286, 287, 288, 289, 299, 304, 305, 306, 307.	- Het gebouw wordt verder naar voren gebouwd en daardoor verdwijnt de ruime voortuin. - Het op te richten pand past niet aan het Veersepad. Het is te volumineus, te massaal, te breed, te hoog en de dichtheid komt niet overeen met naastgelegen panden. - Het beoogde ontwerp is buiten proporties op deze plek. - Aan het Veersepad liggen allemaal vrijstaande huizen op percelen van ongeveer dezelfde grootte; Een groot kolossaal woon-zorg complex past gewoonweg niet op die plek; - Een dergelijk hoog gebouw wat boven de rest uitsteekt levert geen mooie aanblik op. - Beleidsdocument "Kessel 2000, een dorp op stellen" beschrijft ook dat een groot blok niet op de locatie past en ook voor het beeldbepalend dorpsgezicht is het niet gewenst. - Een goede inpassing in de omgeving is onmogelijk en ongewenst door de omvang. - Het complex is te groot en ontwricht het Maasaanzicht - Het gebouw past niet in het straatbeeld en de nieuwbouw niet bij de oude panden aan het Veersepad. - Dit hoogteaccent is totaal niet in lijn met de omliggende bebouwing. - Te groot, te lelijk, te hoog. - Door de bestemmingswijziging komt er een hoogte van ca. 30% voor het gehele bouwblok, niet voor een accent of onderdeel. In vergelijking met een bedrijventerrein met een max. hoogte van 7 tot 8 m, danwel 10 m staat niet in verhouding tot de in dit bestemmingsplan toegestane hoogte van 14 m in een dorpskern. Er is dan ook geen sprake van een bescheiden hoogteaccent. - Het volume van de nieuwbouw is meerdere malen groter dan het huidige gebouw. - Het gebouw vormt een 'uitkijktoren' - De planologische wijziging maakt een vergroting van de bestaande bebouwing mogelijk, waardoor het zicht op de omgeving vanuit de woning van een reclamant ernstig verstoord wordt. - Het gebouw belemmert de openheid van het zicht vanuit het Veersepad. - Aan het Veersepad hoort geen grote moderne blokkendoos. - De invulling met 13 huishoudens past niet op een plek waar hooguit ruimte is voor 2 huishoudens. - Een groot woonzorgcomplex past qua uitstraling, omvang, grootte, hoogte en architectuur past niet op deze locatie.

	- Volgens het ingediende schetsontwerp is er sprake van 4 bouwlagen bovengronds plus een ondergrondse bouwlaag die als parkeergarage dienst doet. Het beoogde bouwoppervlak is 740 m², zijnde 37-38 meter breed en 19,5-20 meter diep. Dit is een ontoelaatbare bouwmassa. - Vanwege het beeldbepalend dorpsgezicht is voorgeschreven dat de huidige bouwmassa leidend is. Het bestaande woonoppervlak bedraagt 303 m² met een inhoud van 2418 m³. Dit wordt met een veelvoud overschreden. - Zowel de bouwplannen als de sociale paragraaf hebben een open end. - Bijbehorende bouwwerken mogen zelfs buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij geldt dat het oppervlak van een dergelijk bouwwerk maximaal 100 m² mag zijn, de hoogte maximaal 6 meter en het bouwwerk op slechts 1 meter afstand van de perceelgrenzen mag worden gebouwd. Onder 'bijbehorend bouwwerk' wordt verstaan (artikel 1.24 ontwerpbestemmingsregels): uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar at dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Dit betekent dat perceel Veersepad 13 - volgens de ontwerpbestemmingsregels - zeer vergaand mag worden bebouwd, zonder enig maximum bebouwingspercentage.
--	--

Reactie gemeente

Gelet op de invulling met 13 huishoudens is uiteraard een gebouw voorzien met een groter volume en ruimere voetprint dan de huidige bestaande woning. Zoals aangegeven onder overweging 1 van deze nota van zienswijzen, wordt de beoogde nieuwbouw als passend binnen de ruimtelijke structuur van het beeldbepalende dorpsgezicht beoordeeld. Aspecten als 'lelijk' en 'niet passend op de locatie', betreffen een subjectieve beoordeling. Uit het stedenbouwkundig advies en het advies van de Dorpsbouwmeester volgt dat het plan past op deze locatie.

Aspecten zoals privacy in relatie tot de onderhavige bouwmassa worden nader besproken in overweging 9 van de nota van zienswijzen.

Relevant in dit kader is wat de afwijking behelst in vergelijking met het huidige bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik'. Het gaat dan om de maximale bouwmogelijkheden.

Bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik'

In het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' zijn binnen de woonbestemming geen bouwvlakken opgenomen. De maximale bebouwingsmogelijkheden zijn te herleiden via de regels (artikel 19). Daaruit volgt het navolgende 'fictieve' bouwvlak.



Binnen het rood omlijnde is bebouwing toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Relevant is dat in dit bestemmingsplan geen minimale afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens zijn opgenomen. Dit betekent dus dat het perceel over de volle breedte kan worden bebouwd met inachtneming van de maximale goot- en bouwhoogte.

Op de navolgende plaatjes zijn voorbeelden gegeven van ter plaatse toegestane bouwmassa's.



Bijbehorende bouwwerken hebben een maximale goothoogte van 3,3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter. De totale oppervlakte bedraagt maximaal 200 m², met dien verstande dat maximaal 75 % van het achtererfgebied bebouwd mag worden. Bijbehorende bouwwerken zijn ook alleen toegestaan in het achtererfgebied. Overkappingen die gebouwd zijn aan een ander bijbehorend bouwwerk mogen ook voor de voorgevel gebouwd worden, mits de afstand tot de weg minimaal 3,5 meter bedraagt. Er geldt voor deze overkappingen geen maximale oppervlakte en voor de hoogte geldt hetzelfde als voor de bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied.

Voor het bouwen van 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 4 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;
- b. per bouwperceel is maximaal 1 niet-overdekt zwembad behorende bij de woning toegestaan.

Vanwege de beperkte impact wordt hier verder geen aandacht besteed aan de mogelijkheden voor beperkte overschrijdingen van de voorgevelrooilijn door erkers, luifels, balkons en dergelijke. Een dergelijke regeling is ook van toepassing in het ontwerp bestemmingsplan.

Ontwerp bestemmingsplan 'Veersepad 13, Kessel'

In het ontwerp bestemmingsplan 'Veersepad 13, Kessel' is een bouwvlak opgenomen.



De hoofdbebouwing moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. In tegenstelling tot het huidige bestemmingsplan mag niet tot in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden. De afstand tussen bebouwing en zijdelingse perceelsgrens bedraagt circa 5 meter. Aan de achterzijde ligt de bebouwingsgrens ongeveer gelijk aan de achtergevelrooilijn van de belendende percelen. Aan de voorzijde is het bouwvlak meer naar de weg gelegen. Samenvattend is het bouwvlak minder breed, maar wel dieper ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Binnen het bouwvlak is een goothoogte van maximaal 12 meter en een bouwhoogte van maximaal 14 meter toegestaan. Dit betekent respectievelijk een verschil van 5 en 3 meter ten opzichte van de huidige planologische situatie. Het bouwplan moet echter voldoen aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en dit betekent feitelijk dat de genoemde maximale hoogtes niet op het gehele bouwvlak van toepassing zijn. Dit is geregeld middels een voorwaardelijke verplichting.

Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken tot maximaal 100 m² toegestaan met een maximale goothoogte van 3,3 meter en maximale bouwhoogte van 6 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 1 meter. Dergelijke bebouwing is zowel voor als achter het woongebouw toegestaan.

Voor het bouwen van 'bouwwerken, geen gebouw' zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 4 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;
- b. per bouwperceel is maximaal 1 niet-overdekt zwembad behorende bij de woning toegestaan.

Vanwege de beperkte impact wordt hier verder geen aandacht besteed aan de mogelijkheden voor beperkte overschrijdingen van de voorgevelrooilijn door erkers, luifels, balkons en dergelijke. Een dergelijke regeling is ook van toepassing in het ontwerp bestemmingsplan.

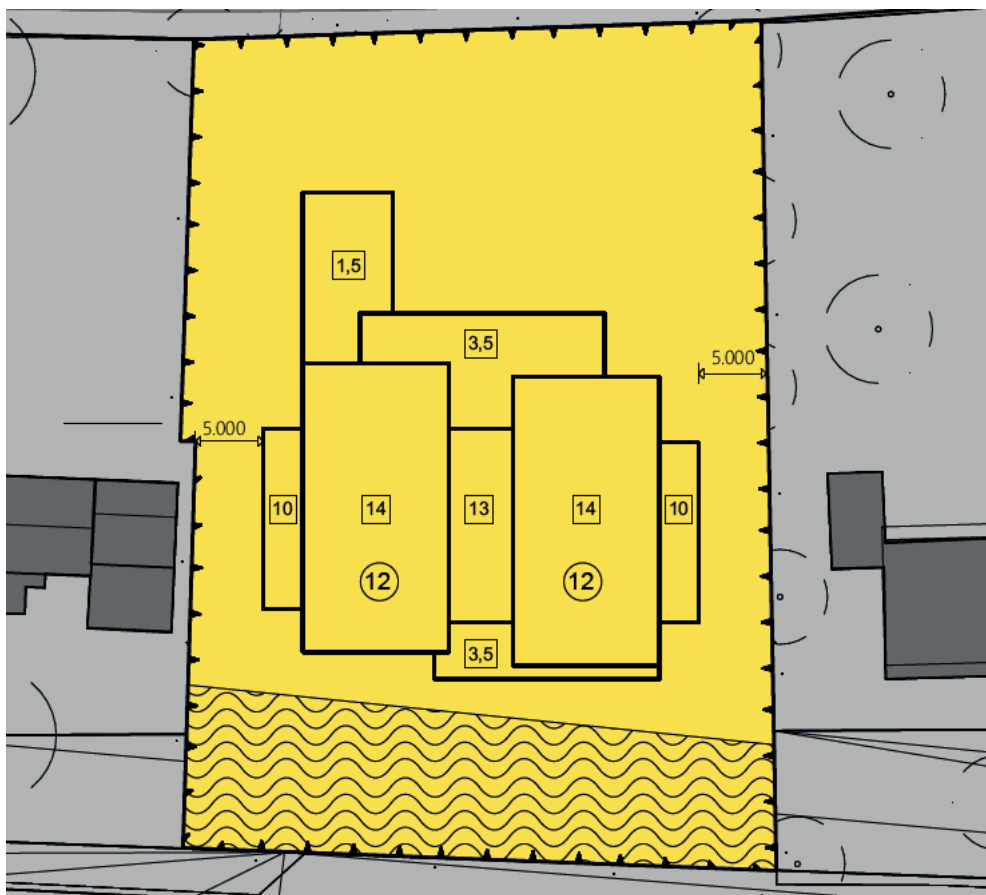
Vergelijk tussen beide plannen

Uit het voorgaande volgt dat beide bestemmingsplannen ruimere bouw mogelijkheden hebben dan de feitelijk aanwezige bebouwing op dit moment. In het vigerende plan ligt het indicatieve bouwvlak over de volle breedte (grootte ca. 1.139 m²) en in het ontwerp bestemmingsplan is juist sprake van een dieper maar minder breed bouwvlak (grootte ca. 950 m²). Het nieuwe bouwvlak is daarmee kleiner dan hetgeen nu al mogelijk is. Grootste verschillen zitten dus met name in de hoogte.

Hierbij geldt dat de maximale hoogte in het vigerende bestemmingsplan over de volle breedte en diepte van het fictieve bouwvlak kan worden gerealiseerd (dus ook tot in de zijdelingse perceelsgrens) en in onderhavig ontwerp bestemmingsplan slechts ter plaatse van het bouwvlak, omdat – gelet op de voorwaardelijke verplichting – moet worden voldaan aan het beeldkwaliteitsplan, waaruit volgt dat er sprake is van hoogteverschillen.

Ook relevant is, zoals reeds blijkt uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden, dat het Maasgezicht van Kessel drie prominente accenten kent, namelijk Villa Oeverberg, Onze-Lieve-Vrouwe-Geboortekerk en Kasteel Keverberg. Een bescheiden hoogteaccent op betreffende locatie legt een verbinding tussen de drie accenten, waardoor een logische samenhang en een harmonische geleiding van het Maasgezicht ontstaat. Het beeldkwaliteitsplan is op dit onderdeel wel nog wat aangescherpt. Hierbij wordt verwezen naar overweging 23 van deze zienswijzennota.

Alles overziend kunnen wij ons voorstellen dat middels de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan de indruk wordt gewekt dat binnen het gehele bouwvlak de maximale goot- en bouwhoogte zijn toegestaan. Het voorstel is dan ook om de bouwhoogtes conform het beeldkwaliteitsplan te vertalen op de verbeelding en in de regels. De verbeelding gaat er dan als volgt uit zien.



De grootte van dit nieuwe bouwvlak bedraagt 810 m² en wordt daarmee 140 m² kleiner dan is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan blijft gehandhaafd.

Voor wat betreft de bijbehorende bouwwerken geldt dat het maximale aantal m² afneemt in het nieuwe bestemmingsplan (van 200 m² naar 100 m²), met dien verstande dat in het nieuwe bestemmingsplan het bijbehorende bouwwerk ook is toegestaan aan de voorzijde, hetgeen ingevolge het huidige bestemmingsplan niet mogelijk is. Wel is ingevolge het vigerende bestemmingsplan het realiseren van een overkapping (gebouw) toegestaan aan de voorzijde van het pand, hetgeen volgens het nieuwe bestemmingsplan niet mogelijk is gemaakt.

Ingevolge beide bestemmingsplannen kunnen aan de voorzijde 'andere bouwwerken, geen gebouw zijnde' worden opgericht tot maximaal 4 meter hoog.

Gevolgen voor bestemmingsplan

De verbeelding wordt aangepast. Binnen het bouwvlak worden maatvoeringsvlakken opgenomen, waaruit volgt wat de maximale bouw- en goothoogte is binnen het betreffende vlak. Artikel 3.2.2 onder b en c worden vervangen door een nieuw artikel 3.2.2. onder b, luidend:

'de maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximale goothoogte' en 'maximale bouwhoogte' is aangegeven. Omdat bijgebouwen aan de voorzijde in het thans vigerende bestemmingsplan niet zijn toegestaan, wordt de maximale bouwhoogte van bijgebouwen omlaag gebracht naar 4 meter. De maximale goothoogte van 3,3 meter blijft in stand.

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

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

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

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

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

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

Tenslotte is het beeldkwaliteitsplan op dit onderdeel wat nader toegelicht en dit heeft geresulteerd in een nieuwe versie (januari 2022) die de versie in het ontwerp bestemmingsplan zal vervangen.

6. Aantasting woon- en leefklimaat: geluidsoverlast	
Nummer zienswijze	Gronden samengevat
5, 50, 54, 57, 65, 98, 113, 132, 141, 176, 205, 208, 234, 240, 251, 269, 270	- Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast - Teveel drukte op het Veersepad brengt teveel geluidsoverlast.

	- De gemeenschappelijke ruimte is ook bedoeld voor niet-bewoners, bijvoorbeeld voor buurtvergaderingen, kookbijeenkomsten, oefenen met het koor, e.d. en dit brengt extra overlast met zich mee.
--	--

Reactie gemeente

In de ingediende zienswijzen is het aspect geluidsoverlast niet nader toegelicht. In de meeste gevallen is dit aspect samen met verkeers- en parkeeroverlast aan de orde gesteld.

We gaan er in deze zienswijze vanuit dat geluidsoverlast is aangevoerd vanwege een toename van het aantal bewoners en bijvoorbeeld dichtslaande autoportieren op de parkeerplaats. Meer concreet vertalen wij dit naar de invloed van deze ontwikkeling op het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen in de nabije omgeving.

Uit de jurisprudentie valt op te maken dat alleen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat door toevoeging van woningen als dit leidt tot overschrijding van grenswaarden en/of richtlijnen voor geluid, geur, parkeren, etc.

De onderhavige ontwikkeling voorziet in de toevoeging van 12 woningen (gelet op de grootte daarvan 2-persoonshuishoudens in een hogere leeftijdsklasse). Een dergelijk beperkt aantal woningen zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. De bestaande woning kan immers thans gebruikt worden als gezinswoning voor alle leeftijdsklassen, waarbij ook sprake kan zijn van spelende kinderen.

Volledigheidshalve is wel gekeken naar de effecten van dichtslaande autoportieren. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat alleen in de avondperiode maximale geluidsniveaus kunnen worden overschreden. Het parkeren door bewoners zal echter ondergronds plaatsvinden. Daartoe zijn 13 parkeerplaatsen opgenomen in de parkeerkelder van het zorgwonengebouw.. Enkel het bezoekersparkeren is gesitueerd op het buitenterrein.

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

Daarnaast is geconstateerd dat in het onderzoek van Econsultancy is uitgegaan van een verkeersgeneratie voor een aanleunwoning / serviceflat. Feitelijk is hier ook sprake van, maar in de verkeersmemo van Grenspaal 12, rapportnummer 20.1102.01, d.d. 2 december 2020, is uitgegaan van een worstcasescenario en is uitgegaan van een verkeersgeneratie voor een koopappartement duur. Het onderzoek van Econsultancy is daarop aangepast. Inhoudelijk gezien leidt dit niet tot een andere conclusie en dit betekent dat het aspect geluid niet tot belemmeringen leidt met het oog op onderhavige ontwikkeling.

Het gebruik van de gemeenschappelijke ruimte(n) is exclusief voorbehouden aan de huishoudens van het zorgwonengebouw en diens zorgverleners. Het gebruik van de gemeenschappelijke ruimte(n) is niet beoogd voor gebruik als buurthuis of iets dergelijks. Het aanbieden van de ruimte aan derden is dan ook niet toegestaan.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze gronden hebben in principe niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan, met dien verstande dat het akoestisch onderzoek opnieuw is uitgevoerd omdat er 2 extra parkeerplaatsen in de voortuin worden gerealiseerd en omdat in het eerdere rapport gerekend is met een lagere verkeersgeneratie. De conclusie is echter niet gewijzigd. Het aangepaste onderzoek vervangt het

eerdere onderzoek in de ontwerpfase. Tevens is het beeldkwaliteitplan aangepast ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen (zie tevens overweging 8).

7. Aantasting woon- en leefklimaat: verkeersoverlast	
Nummer zienswijze	Gronden samengevat
2, 4, 5, 10, 12, 13, 14, 17, 21, 32, 36, 37, 42, 43, 50, 54, 57, 64, 65, 70, 85, 86, 88, 92, 96, 98, 102, 103, 109, 113, 123, 125, 128, 132, 133, 135, 137, 138, 140, 146, 176, 178, 183, 185, 186, 205, 208, 211, 225, 226, 230, 232, 234, 240, 250, 251, 258, 269, 270, 306, 308.	- Toename verkeersbewegingen / verkeersoverlast, o.a. door bezoekers, zorg en pakketdiensten. - Het Veersep pad is nu al een drukbezochte en smalle straat qua toeristisch verkeer. Iedere dag neemt de verkeersdruk toe (wandelaars, auto's, motoren, etc...). - 13 huisadressen geeft extra drukte en overlast in de omgeving. - Door verkeersdruk kunnen de toeristische voetgangers en fietsers er sterk op achteruitgaan, - Toename verkeersgevaarlijke situaties / verkeersveiligheid gaat er sterk op achteruit. - Er is geen onderzoek gedaan naar de verkeerstoename. Een gedegen onderzoek dient plaats te vinden na Coronaperiode. - Het concept bestemmingsplan voorziet in een verdubbeling van het aantal woningen aan de oneven zijde van het Veersep pad. De verkeersintensiteit en daarmee de uitstoot van stikstof zal ook verder toenemen door een te verwachten forse toename van verkeer van bezoekers en bezorgers (pakketdiensten) aan de woongroep. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas heeft recent besloten tot het in 2022 laten verrichten van extern deskundigenonderzoek naar de regulering van de verkeersstromen en hoge parkeerdruk in de historische kern (daarmee ook het Veersep pad) in Kessel.

Reactie gemeente

De verkeersintensiteiten zijn middels een onderzoek van Grenspaal12 nader onderbouwd in de plantoelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Uit het onderzoek volgt een maximale toename van de verkeersgeneratie met 94 mvt/etmaal. Hierbij is uitgegaan van de zwaarste norm uit de CROW. Echter gelet op het soort woningen (levensloopbestendig met gemeenschappelijke zorgfuncties) is de verwachting dat het autogebruik van de huishoudens in het zorgwonenbouw lager ligt dan voornoemd gehanteerd worstcase scenario.

Naar aanleiding van de uitgebrachte zienswijzen is nog specifiek gekeken naar tellingen van de gemeente tussen 23 augustus 2021 en 13 september 2021. Deze telling is weliswaar uitgevoerd in de coronaperiode maar wel in het hoogseizoen waarbij de coronamaatregelen zeer beperkt waren. Daaruit volgt dat de etmaalintensiteiten op dagbasis 703 voertuigen bedraagt.

De maximale etmaalintensiteiten van een erftoegangsweg bedragen 5.000 voertuigen per etmaal. Voor bovenstaande casus wil dit zeggen dat het aantal voertuigen stijgt van 703 voertuigen per etmaal naar 797 voertuigen per etmaal. Dit is een stijging van 13%. De maximale verwachte etmaalintensiteiten liggen ver onder de maximale norm waardoor er kan worden besloten dat er geen doorstromingsproblemen of omgevingsproblemen worden verwacht door de komst van deze ontwikkeling. Het ligt het daarbij niet in de lijn der verwachting dat deze intensiteiten veel zullen

afwijken ten opzichte van de periode voor corona.

Daar komt bij dat voor de betreffende weg alsook de omliggende wegen van het plangebied een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur. In combinatie met de beperkte verkeersgeneratie van 94 verkeersbewegingen per etmaal leidt het plan derhalve niet tot onaanvaardbare gevolgen voor de verkeersveiligheid dan wel onevenredige verkeersoverlast.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze grond heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het verkeersonderzoek is zoals vermeld beperkt aangepast en dit aangepaste verkeersonderzoek wordt aan de toelichting toegevoegd. In het verkeersonderzoek is daarnaast de term appartementencomplex gewijzigd in een zorgwoninggebouw. Reden voor het hanteren van de term appartementencomplex was gelegen in het feit dat met deze verkeerskundige getallen is gerekend (worst-case benadering). De aanvulling wordt daarnaast expliciet in de toelichting opgenomen.

8. Aantasting woon- en leefklimaat: parkeeroverlast	
Nummer zienswijze	Gronden samengevat
5, 8, 11, 12, 29, 50, 54, 57, 66, 71, 73, 75, 98, 103, 109, 113, 117, 123, 132, 137, 140, 172, 205, 208, 212, 225, 226, 234, 240, 250, 251, 270, 306.	- Toenemende parkeerdruk - Reeds bestaande parkeerproblemen - Parkeergarage voor bewoners lost niets op, want deze mensen krijgen ook bezoek - Zijn er wel voldoende parkeerplaatsen? - De straat is niet berekend op heel veel verkeer. Laat staan dat er 13 auto's extra op deze straat geparkeerd staan. - Er zijn in de parkeerkelder 13 parkeerplaatsen voorzien, echter 1 parkeerplaats is niet functioneel vanwege een openslaande deur die over de parkeerplaats opent. - De tekeningen in de plantoelichting kennen geen maatvoering, maar afgevraagd wordt of voldaan wordt aan de minimale breedte conform de NEN2443 en daarmee de parkeerplaatsen in de kelder volledig meegeteld mogen worden. - Bij het bepalen van de parkeernorm behoort - net als in het huidige bestemmingsplan - rekening te worden gehouden met het feit dat sprake is van nieuwbouw. Hierdoor dient een hogere parkeernorm te gelden van 1,7 - 2,2. In het ontwerpbestemmingsplan wordt ten onrechte uitgegaan van een parkeernorm van 1,5. Mede omdat het hier gaat om 'jonge' senioren en nieuwbouw. Ten onrechte wordt uitgegaan van de verkeerde parkeernorm uit de Nota.

Reactie gemeente

De parkeervoorzieningen ten behoeve van deze ontwikkeling bestaan ingevolge het ontwerp bestemmingsplan uit 13 parkeerplaatsen in de kelder van het zorgwoninggebouw en 10 parkeerplaatsen in de voortuin.

De parkeernorm voor senioren is 1,5 parkeerplaats per woning. Hieruit volgt dat 19,5 (=20) parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Met het realiseren van 23 parkeerplaatsen wordt dan ook ruimschoots aan de parkeernorm voldaan.

Een van de reclamanten is van mening dat aan de eisen van nieuwbouw zou moeten worden voldaan. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,7 – 2,2 parkeerplaatsen per woning. Uit de Nota

Parkeernormen Peel en Maas 2018 volgt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per appartement. Indien van deze norm wordt uitgegaan moeten ter plaatse 23,4 (=24) parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Dit betekent slechts 1 parkeerplaats meer dan thans is voorzien. Daargelaten dat het beoogde gebruik van het zorgwonenbouw is gericht op senioren en dat derhalve een parkeernorm van 1,5 per woning voldoende zou zijn, hebben wij, gelet op de aanwezigheid van voldoende parkeerruimte op het perceel, de parkeernorm van 1,8 toegepast. In het aangepaste beeldkwaliteitsplan is dan ook rekening gehouden met 2 extra parkeerplaatsen in de voortuin. Dit betekent dat thans 12 parkeerplaatsen op het voorterrein en 13 parkeerplaatsen in de kelder van het zorgwonenbouw zijn voorzien.

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

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

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

Verder stelt een van de reclamanten, overigens terecht, dat een van de parkeerplaatsen in de parkeerkelder niet bruikbaar is vanwege een openslaande deur van het gebouw ter plaatse. De betreffende toegang is niet benodigd, omdat toegang tot de parkeerkelder ook mogelijk is via de bergingen. De voorziene deur bij de parkeerplaats zal dan ook niet gerealiseerd worden. Het beeldkwaliteitsplan is hierop eveneens aangepast.

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

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

Wij hebben gelet op het voorgaande geen aanleiding om reclamanten te volgen in hun stelling dat de betreffende parkeerplaatsen niet zouden voldoen aan de daarvoor geldende maatvoeringen en om die reden niet mee zouden mogen tellen bij het aantal parkeerplaatsen om te voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze gronden hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het voorgaande is opgenomen in de paragraaf 4.5 van de toelichting, inclusief een situering van de parkeerplaatsen met maatvoering. In het beeldkwaliteitsplan is daarnaast de maatvoering van de parkeerplaatsen opgenomen en de eerder voorziene deur naar de parkeerkelder is verwijderd. Deze nieuwe versie van januari 2022 vervangt de eerdere versie van het beeldkwaliteitsplan in bijlage 1 van de regels van het ontwerp bestemmingsplan.

9. Aantasting woon- en leefklimaat: aantasting privacy

Nummer zienswijze	Gronden samengevat
4, 8, 47, 50, 100, 103, 117, 141, 183, 244.	- De 13 terrassen van de appartementen zijn gericht naar de maaszijde. Dit heeft een negatieve invloed op de omgeving en directe burens. - Door de hoogte van het gebouw wordt de privacy van de omwonenden onevenredig aangetast. - Waarom is het toekomstige woongenot van initiatiefnemers belangrijker dan woongenot van bestaande bewoners (aantasting privacy)

Reactie gemeente

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' is bebouwing toegestaan tot in de zijdelingse perceelsgrenzen. Rekening houdende met het burensrecht (artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek) kunnen op een afstand van 2 meter vanuit de perceelsgrens ramen, deuren en andere vensteropeningen gerealiseerd worden. Daarnaast is het aannemelijk dat met een ter plaatse geldende bouwhoogte van 11 meter eveneens sprake is van zicht op de achtertuinen en de achtergevels van omliggende woningen. Vanuit de slaapkamerramen van het huidige pand is ook in de bestaande situatie zicht op de terrassen van beide aangrenzende woningen.

Dit betekent dat er op basis van het huidige planologische regime reeds sprake is van een verminderde privacy. Het onderhavige bestemmingsplan leidt niet tot een onevenredige aantasting daarvan.

In het beeldkwaliteitsplan is bovendien ruimschoots rekening gehouden met de wens van de burens om geen ramen in de zijgevels van het zorgwoninggebouw aan te brengen die zicht geven op aangrenzende percelen.

Daarnaast volgt uit de jurisprudentie dat in een woonomgeving een woonsituatie vrij van inkijk niet kan worden gegarandeerd. Er is ons inziens dan ook geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze gronden hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Verminderde bezonning / schaduwwerking omliggende percelen

Nummer zienswijze	Gronden samengevat
8, 103, 183	- De hoogte zorgt voor verandering lichtinval; - Lichthinder door lampen van voertuigen

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze zienswijzen is door BRO een bezonningsstudie uitgevoerd op 21 december 2021. Hierin is de huidige planologische situatie bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' op het aspect bezonning vergeleken met de nieuw planologische situatie. Zoals vermeld onder overweging 5 van deze nota van zienswijzen wordt het Beeldkwaliteitsplan beter verankerd in het

bestemmingsplan. Derhalve is uitgegaan van de regeling zoals deze ter vaststelling wordt voorgelegd aan de raad.

Er is in het onderzoek gekeken naar bezonning van omliggende percelen (Veersepad 11 en 15) en naar bezonning gevelopeningen van deze percelen. De conclusie is als volgt.

Bezonning perceel

In het onderzoek naar de bezonning van de percelen behouden beide percelen gemiddeld genomen voldoende bezonning. De norm wordt door de onderzochte percelen ruimschoots gehaald. Er ontstaat voor zowel nr. 11 als nr. 15 zelfs een vooruitgang bij de nieuw voorgestelde planologische situatie t.o.v. de voormalige planologische situatie. Er kan daarom worden gesteld dat de beoogde planologische situatie bij de onderzochte percelen qua bezonning geen onredelijke afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat van de aangrenzende percelen/woningen.

Bezonning gevelopeningen

Bij de onderzochte gevelopeningen van Veersepad 11 en 15, blijft voor nr. 15 de situatie volledig ongewijzigd bij de verandering van de voormalige naar de voorgestelde planologische situatie. Bij nr. 11 gaat één gevelopening er op achteruit qua bezonning. Evengoed voldoet deze gevelopening in de nieuw voorgestelde planologische situatie aan de normering van voldoende bezonning. Twee andere gevelopeningen gaan er bij nr. 11 juist op vooruit. Er kan dus worden gesteld dat de gevolgen van voor voorgestelde planologische situatie niet dermate groot zijn dat de beoogde bebouwing het woongenot van de bewoners ingrijpend verminderd.

Eindconclusie

Zowel op basis van het onderzoek naar bezonning van percelen als gevelopeningen kan gesteld worden dat er geen dermate grote achteruitgang van bezonning is dat er onredelijke afbreuk van woongenot plaatsvindt bij de buurpercelen in de directe omgeving van Veersepad 13. Om die reden is de verandering van planologische situatie qua bezonning te verantwoorden en daarmee keurt dit rapport de beoogde planologische situatie goed.

Lichthinder door voertuigen

Een van de reclamanten verwacht lichthinder in de avonduren door koplampen.

De inrit van het plangebied wordt op ongeveer dezelfde locatie gepositioneerd als de huidige inrit, ongeveer ter hoogte van de voordeur van het woonhuis aan Veersepad 20. De afstand tussen uitrit en het woonhuis aan Veersepad 20 bedraagt ongeveer 14,5 meter.

Enige lichthinder valt niet uit te sluiten. Echter het plangebied is gesitueerd in een bestaande bebouwde omgeving waarin hoofdzakelijk woningen zijn gelegen. De confrontatie met licht vanwege nabijgelegen woningen of autoverkeer valt dan ook niet geheel te voorkomen. Daarnaast zijn in de directe omgeving geen bedrijfsmatige vormen van lichtbronnen, zoals bijvoorbeeld verlichting bij sportvelden, aanwezig. Het autoverkeer dat uit de inrit komt gaat op in het bestaande verkeerssysteem. Het toename van het aantal verkeersbewegingen is beperkt en ons inziens is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat door lichthinder van motorvoertuigen in de avonduren.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze gronden hebben in beginsel niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Indirect wordt wel verwezen naar de aanpassingen die gedaan zijn in het kader van de gronden zoals genoemd in overweging 5 van deze nota van zienswijzen. In de zonnestudie is ook uitgegaan van het nieuwe voorstel met betrekking tot het bouwvlak.

De bezonningsstudie wordt als laatste bijlage aan de toelichting toegevoegd.

11. Bouw- en aanlegwerkzaamheden binnen dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed'

Nummer zienswijze	Gronden samengevat
9, 100	- Rijkswaterstaat wijst op meldings- of eventuele vergunningplicht voor het aanleggen van de tuin ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' - Rijkswaterstaat stelt dat een aanlegvergunningstelsel in de regels moet worden opgenomen. - Er wordt door 1 reclamant aangevoerd waarom binnen de dubbelbestemming bouwmogelijkheden zijn toegestaan, zoals bijvoorbeeld een muur. Dit is niet opgenomen in het beeldkwaliteitsplan

Reactie gemeente

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet, net als in het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' in een generieke regeling voor de woonfunctie. Daarbij is zoveel als mogelijk aangesloten bij de standaard van onze gemeente. Daarnaast is een specifieke regeling van toepassing voor het deel dat valt binnen het stroomvoerend rivierbed. Op basis van de betreffende dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' is bouwen ter plaatse uitgesloten. Dit betekent dat ter plaatse geen erfafscheiding of andere gebouw / bouwwerk geen gebouw zijnde kan worden gebouwd. Het afwijken van het bouwverbod is alleen mogelijk met medewerking van Rijkswaterstaat en ook alleen voor de in de regels (artikel 4.3) benoemde bouwwerken. Nu bouwwerken op dit gedeelte van het perceel ook niet zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan, zijn ter plaatse ook geen bouwwerken voorzien. Dit geldt overigens ook voor de tuin en het terras. Deze zijn eveneens niet beoogd in het talud waarop de dubbelbestemming van toepassing is. Binnen de dubbelbestemming is ook geen nieuwe boomaanplanting voorzien.

Rijkswaterstaat verzoekt om initiatiefnemers te wijzen op een eventuele benodigde vergunning of een verplichte melding indien ter plaatse van de dubbelbestemming werkzaamheden worden uitgevoerd. Deze zienswijzen is ter kennisneming doorgestuurd naar initiatiefnemers.

Tenslotte vraagt Rijkswaterstaat om ook aan de aanlegwerkzaamheden in het stroomvoerend rivierbed regels te verbinden, zoals dit ook reeds voor de bouwactiviteiten is gedaan.

Gevolgen voor bestemmingsplan

In overleg met Rijkswaterstaat is een nieuwe regeling opgesteld en deze komt in de plaats van de regeling in artikel 4 van het ontwerp bestemmingsplan. De nieuwe regeling komt als volgt te luiden:

Artikel 4 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' aangegeven gronden zijn mede bestemd voor:

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

Onder riviergebonden activiteiten wordt verstaan:

- f. de aanleg of wijziging van de waterstaatkundige kunstwerken;
- g. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
- h. de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
- i. de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;

- j. de realisatie en het beheer van natuurterreinen;
- k. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met waterrecreatie zijn verbonden;
- l. de winning van oppervlaktedelfstoffen.

4.2 Bouwregels

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

met dien verstande dat slechts een omgevingsvergunning wordt verleend:

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

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

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

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

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

4.6.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diepploegen, indrijven of ophogen;
- b. het aanleggen van watergangen, het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- c. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverharding, het aanleggen van kabels en/of leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- d. het aanbrengen, vellen en/of rooien van bomen en/of diepwortelende beplantingen.

4.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 4.6.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

4.6.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.6.1 zijn toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van het stroomvoerend rivierbed;

- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het Waterschap en bij Rijkswaterstaat.

In paragraaf 5.3.2 'Bestemmingsregels' van de plantoelichting wordt het opnemen van een aanlegvergunningstelsel toegevoegd in de beschrijving van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'.

12. Ladderonderbouwing / beleid volkshuisvesting

Nummer zienswijze	Gronden samengevat
2, 17, 47, 100, 103, 117	- Het geldende bestemmingplan staat ter plaatse slechts 1 woning toe en wil in afwijking daarvan een gebouw voor een woongemeenschap voor max. 13 personen toestaan. Dit is een forse afwijking en de vraag is of deze afwijking planologisch voldoende wordt onderbouwd. Er is sprake van een onzorgvuldige en onvoldoende draagkrachtige motivering voor deze planologische wijziging. - In de ladder wordt gesproken over woonzorgcomplex terwijl het bestemmingsplan gaat over een woongemeenschap. - "Er is met name behoefte aan starterswoningen. Er is een woningtekort van 36 woningen. Tot 2030 kunnen maar 24 woningen worden bijgebouwd. Met het aantal van 12 extra woningen aan de Veersepad 13 te Kessel komt er een grotere behoefte in gedrang. - Geen onderbouwing voor in het gemeente gestelde beleidskader om te bouwen op herstructureringslocaties. Van een zorgvuldige afweging (in het kader van een goede ruimtelijke ordening) is geen sprake in dit plan. - Er is hier geen sprake van een herstructureringslocatie. - Aan een goede ruimtelijke ordening wordt met de inpasbaarheid van het plan in de bestaande ruimtelijke structuur niet voldaan. - Het plan is in strijd met de lokale woonvisie 'Vitaal wonen, uitwerking kaderstelling thema wonen (2019)', 'Waardenoriëntatie en kaderstelling, thema's ruimte en economie (november 2017)'. 'Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018', - De in artikel 8b van de Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 vermelde termijn van 1 jaar werd niet gehaald. - Het positieve standpunt van het college op het principeverzoek is niet meer geldig. Er is sprake van een blanco uitgangspunt. - Wijzigingsbevoegdheid als omschreven in artikel 8c tweede aandachtsstreepje van voornoemde beleidsregel ontbreekt. - Intensiteit van het gebruik van het gebouw, ten opzichte van de omgeving niet afgewogen. Dit is in strijd met goede ruimtelijke ordening. - Doorstroming voor de woningmarkt is natuurlijk een mooie bijkomstigheid, maar dit is geen argument om doorgang van dit plan toe te staan. - Er wordt niet voldaan aan de Kaderstelling Ruimte en Economie, uitvoeringsafspraken 6.1: Het appartementencomplex is de juiste woning. Het is niet de juiste woning op deze plek. - Er wordt niet voldaan aan de Kaderstelling Ruimte en Economie, uitvoeringsafspraken 6.2: Het beoogde

	appartementencomplex is juiste aantal woningen. Het is niet het juiste aantal woningen op deze plek. - Uit de woonvisie Peel en Maas volgt dat er een overschot is aan bouwlocaties. Toevoegen woningaantallen is alleen mogelijk in combinatie met schrappen elders. - Zoals vastgelegd in de Regionale structuurvisie Wonen worden plannen van meer dan 10 woningen op locaties waar geen woningbouw was voorzien in regionaal verband afgestemd. - In de structuurvisie Wonen Noord Limburg 2016 is opgenomen dat om te voorzien in de behoefte van wonen en zorg verder in gesprek wordt gegaan met zorgpartijen en corporaties.
--	---

Reactie gemeente

In het ontwerp bestemmingsplan is een uitgebreide ladderonderbouwing opgenomen waaruit volgt dat er (kort samengevat) behoefte is aan het onderhavige woningtype.

Ten aanzien van de zienswijze dat met name behoefte is aan starterswoningen is de ladder als volgt aangepast:

‘Doorstroming vormt een belangrijk thema in de uitvoering van deze opgave. Het realiseren van starterswoningen zet maar een klein stapje in de doorstroming. Daarnaast zijn starterswoningen vaak alleen bij aanvang starterswoningen, bij verkoop zijn ze niet meer beschikbaar in de prijscategorie van de starters. Regionaal en lokaal wordt daarom ingezet op de toevoeging van woningen geschikt voor ouderen (levensloopbestendige of anderszins toekomstbestendige bouw), omdat daarmee geschikte woningen in de bestaande voorraad voor starters en gezinnen vrijkomen.’

Daarnaast is de terminologie uit de ladder aangepast aan de terminologie in het bestemmingsplan. Daar waar in de ladder gesproken werd over ‘woonzorgcomplex’ is dit gewijzigd in ‘zorgwonencomplex’ waarbij is toegelicht dat het een zorgwonencomplex betreft met 13 zelfstandige woningen (of 13 koopappartementen) inclusief een gemeenschappelijke ruimte en voorzieningen voor het verlenen van zorg, uitsluitend bestemd voor de bewoners van het zorgwonencomplex en hun zorgverleners. In de ladder is expliciet opgenomen dat een commerciële exploitatie van de gemeenschappelijke voorzieningen of ander gebruik door derden niet aan de orde is.

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

Ten aanzien van de zienswijze dat het plan niet past binnen de lokale woonvisie ‘Vitaal wonen, uitwerking kaderstelling thema wonen (2019)’, ‘Waardenoriëntatie en kaderstelling, thema’s ruimte en economie (november 2017)’. ‘Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018’, zullen wij hierna per beleidsdocument daar nader op ingaan.

Lokale woonvisie ‘Vitaal wonen, uitwerking kaderstelling thema wonen (2019)

Het beoogde zorgwonencomplex is gelegen in een van de kernen van de gemeente en speelt in op de vraag naar levensloopbestendige woningen. Het beoogde zorgwonencomplex is met zijn gemeenschappelijke voorzieningen daarnaast gericht op het ontmoeten en zorgen voor elkaar alsook het kunnen ontvangen van zorg in de eigen directe woonomgeving. Er is daarnaast sprake van

hergebruik en inbreiding. Het beoogde zorgwonengebouw voldoet daarmee aan voornoemde thematische uitgangspunten uit de kaderstelling.

In de lokale woonvisie 'Vitaal wonen, uitwerking kaderstelling thema wonen' uit 2019 is opgenomen dat nieuwbouw van woningen / toevoeging van woningbouwtitels in principe plaats vindt op herstructureringslocaties. Het punt waar het beoogde zorgwonengebouw afwijkt van de kaderstelling, is het feit dat de betreffende locatie geen herstructureringslocatie is.

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

'Waardenoriëntatie en kaderstelling, thema's ruimte en economie (november 2017)'.

Uit de zienswijzen volgt met name dat de onderhavige locatie niet de juiste plek is voor het beoogde zorgwonengebouw.

Wij zijn van mening dat een zorgwonengebouw voor ouderen het best gerealiseerd kan worden in de nabijheid van centrum- en maatschappelijke voorzieningen. De onderhavige locatie voldoet hieraan. Er is weliswaar geen sprake van een herstructureringslocatie. Echter, het onderhavige initiatief heeft een dermate innovatief en vernieuwend karakter en speelt in op de kwalitatieve woningbehoefte alsook op de toenemende zorgvraag en zelfredzaamheid in de samenleving dat voor dit soort initiatieven ook niet-herstructureringslocaties in aanmerking kunnen komen. Dat neemt niet weg dat ieder dergelijk initiatief op een niet-herstructureringslocatie op zichzelf wordt beoordeeld. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 22 september 2020 ten aanzien van de onderhavige locatie besloten dat zij medewerking wenst te verlenen aan het initiatief op deze plek.

Daarnaast voldoet het onderhavige initiatief volledig aan het uitgangspunt 'zorgen voor elkaar', zoals dat in onderhavige kaderstelling nader is toegelicht.

Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

Een van de reclamanten voert aan dat niet wordt voldaan aan artikel 8b en 8c van de 'Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018'.

Hierin is respectievelijk opgenomen dat binnen 1 jaar na datering van het principebesluit een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning dan wel een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan is ingediend (8b) en in een nieuw bestemmingsplan moet een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen dat het mogelijk maakt om 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een onbenutte bouwmogelijkheid te laten vervallen (8c).

De formele aanvraag om het bestemmingsplan is pas gedaan voor het opstarten van de ontwerpfase op 1 september 2021. Het proces met betrekking tot de totstandkoming van het bestemmingsplan is echter direct na het principebesluit opgestart door de initiatiefnemer. In het kader van zorgvuldigheid heeft deze concept-fase wat langer geduurd en is het plan pas formeel in oktober in procedure gebracht. Het feit dat de termijn voor het indienen van een formele aanvraag is verlopen neemt niet weg dat de aanvraag getoetst moet worden aan de principes van 'een goede ruimtelijke ordening', hetgeen bij deze aanvraag ook gebeurd is. Daarbij zijn er geen nieuwe feiten of omstandigheden gebleken die tot een ander standpunt hebben geresulteerd dan hetgeen overwogen is ten tijde van het behandelen van het principeverzoek.

De wijzigingsbevoegdheid waarnaar in artikel 8c van de beleidsregel wordt verwezen ontbreekt inderdaad en zal aan onderhavige regeling worden toegevoegd.

Gevolgen voor bestemmingsplan

De ladderonderbouwing is zoals vermeld beperkt aangepast en deze aangepaste ladderonderbouwing vervangt de eerder versie bij het ontwerp bestemmingsplan.

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

Artikel 3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 Vervallen bestemming 'Wonen – Woongemeenschap'

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

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

In paragraaf 5.3.2 'Bestemmingsregels' van de plantoelichting wordt het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd in de beschrijving van de bestemming 'Wonen – Woongemeenschap'.

13. Zorgconcept

Nummer zienswijze	Gronden samengevat
3, 14, 17, 21, 22, 25, 36, 41, 42, 43, 47, 52, 54, 66, 84, 98, 100, 102, 103, 104, 107, 108, 112, 117, 123, 128, 132, 136, 137, 138, 139, 148, 173, 178, 183, 189, 203, 211, 230, 233, 242, 250, 254, 258, 273, 285, 289, 295, 299, 306, 308.	- Er wordt getwijfeld of wel echt sprake is van zorg. Het zijn immers 'reguliere' appartementen en het zorgcomponent omvat een beperkt onderdeel van het gebouw. Dit oogt meer naar gezellig samenwonen - In dit gehele plan wordt het woord "zorg" alleen als toverwoord gebruikt. Dit is onlosmakelijk "slechts" een woongemeenschap. - Het voorliggend voorstel "woongemeenschap Veersepad 13 Kessel" is met het streven naar een woon-zorgcomplex compleet van tafel. - Het is een vriendengroep waarin geen andere mensen thuishoren en tussen komen. - Hier gaan geen mensen wonen die op dit moment zorg nodig hebben - Deze stichting wil gewoon haar zin doordrammen middels een verkooppraatje. - Duidelijke zorgdoelstellingen. Ernstige twijfels of oorspronkelijke doelstelling gehaald worden. - Onheuse betiteling - De zorg moet voor iedereen zijn en niet alleen voor een vriendengroep - Duidelijke verschillen in gehanteerde terminologie in bestemmingsplan, zoals woongemeenschap, zorgwonenbouw, woon-zorg initiatief of woonzorgcomplex. Een woongemeenschap heeft niet direct het doel tot het verlenen van zorg. Het is meer gericht op

	een bepaalde vorm van samenleven. Zorg is daarbij niet of nauwelijks aanwezig. - Dit is niet meer dan mantelzorg. - Een van de reclamanten is 45 jaar werkzaam geweest in de gezondheidszorg met intramurale en extramurale bewoning en brengt het navolgende naar voren: Professionele zorg wordt van buitenaf geleverd en dan maakt het niet uit waar je woont. Vanuit mantelzorg bezien is de ervaring dat kleinschalige woonconstructies beter werken. Bij grootschalige woonconstructies hoor je vaak 'ze lossen het zelf maar op'. De gemeenteraad kan op deze wankelende basis geen zwaarwegende beslissing nemen met gevolg dat de historische maasoever onherstelbaar in ernstige mate verstoord wordt. - Zorg is geen argumentatie, want thuiszorg is overal mogelijk. - Als het gaat om minder instroom in de WMO, waarom zijn de toekomstige bewoners dan 'geselecteerd' door SOT en hebben andere bewoners die meer noodzaak hebben voor een levensloopbestendige woning dan geen kans gehad? - Toekomstige bewoner geeft zelf aan, dat als men er zelf niet ging wonen men ook tegen het plan zou zijn. - Twijfel of initiatiefnemers geïnteresseerd zouden zijn wanneer het plan elders in Kessel moest worden gerealiseerd. - Wonen aan de Maas, onder de verkapte constructie van Zorgen voor elkaar. Indien deze locatie niet doorgaat, stopt het project en gaan ze ook niet op een andere locatie verder. - Wanneer alternatieve locatie wordt voorgedragen willen ze niet meer zo graag voor elkaar zorgen of met elkaar wonen. - Initiatiefnemers willen gemeenschappelijke leefruimte beschikbaar stellen voor bijv. buurtvergaderingen, kookbijeenkomsten etc. terwijl het gemeenschapshuis prachtig verbouwd wordt (multi-functionele accommodatie) - Verkapte constructie. Verwachting is niet dat bij overlijden van één van de 13 bewoners een nieuwe bewoner voor de overige 12 gaat 'zorgen'. - de toespel "zorg" blijft beperkt tot omzien naar elkaar, wat van iedere goede buur verwacht kan worden - Misbruik van de term 'zorg' - Het idee van 'zorgen voor elkaar' houdt op langere termijn geen stand. - De uitwerking van het aspect "zorg" wordt als zwaar onvoldoende beschouwd. Veel straten en hofjes in onze gemeente kennen allang de buurtzorg, het even op elkaar letten als er iemand eenzaam of ziek is, een appgroep om elkaar op de hoogte houden, zorgen voor dokters- en ziekenhuisbezoek enz. - Gebouw is alleen voor elite, niet voor de gewone burger. - Wonen met een doel (2.2 omkaderde tekst van het ontwerpbestemmingsplan) Het in dit punt gestelde komt overeen met hetgeen men in iedere enigszins samenhangende woonwijk in welke stad of dorp gelegen kan verwachten. Daarom onderscheid het plan voor nr. 13 zich qua "zorgeigenschappen" in niets van een eventuele vernieuwbouw/heringebruikname van het bestaande pand. - Het plan is niets meer en niets minder dan een appartementencomplex. - De "zorg" die het SOT pretendeert te leveren wordt uitgelegd in hun sociale paragraaf en kan worden
--	---

	samengevat met het woord “noaberschap”, “burenhulp”. Het is dus “HULP” en heeft niets te maken met “ZORG”. Zelfs de term mantelzorg kan niet worden toegepast in de formulering zoals deze is opgenomen door het SOT. Mantelzorg is langdurige onbetaalde zorg voor chronisch zieken, gehandicapten en hulpbehoevenden. De samenstelling van de groep gelijkgestemden van het SOT voldoen in de verste verte niet aan de bedoelde doelgroep. - Er wordt in de toelichting gesproken over een voordeel voor de gemeente Peel en Maas, namelijk minder instroom in de WMO. Reclamant haalt diverse cijfers aan v.w.b. de noodzaak op zorg. De zorgvraag start normaliter pas bij 75-plussers en de zorg wordt (deels) verleend door kinderen, partner en mantelzorgers. De zorg komt pas over 10-20 jaar in beeld. Daarbij dient dan ook nog opgemerkt te worden dat de medebewoner die die zorg zou moeten leveren dan ook al ruim 75 plusser is. Het nuttig rendement van het sociale contract is hiermee verwaarloosbaar, en zo er enig rendement te behalen is, en is dat pas over 10 jaar gewenst. - De intenties van het SOT zijn niet zuiver. Hun adagium zorgen-voor-elkaar wordt vermengd met het wonen aan de Maas. Daarbij voert “het wonen aan de Maas” de boventoon. - De intenties van het SOT zijn niet zuiver. Het aantal bewoners (lees betalenden), en daaraan gekoppelde bouwmassa, is afhankelijk gemaakt van hun financiële wensen (en om de dure aankoop van de grond te compenseren) en niet aan hun sociaal gepresenteerde samen-leven. - De intenties van het SOT zijn niet zeker. In het afgelopen jaar is geen juridisch rapport opgesteld waarin de sociale paragraaf geborgd is, noch is er enige zekerheid geboden omtrent het financiële aspect. - Volgens de Afdeling15 is onder meer sprake van een woonzorgcomplex c.q. een zorgwoning wanneer binnen het complex een bepaalde mate van zorg beschikbaar is en wanneer de bewoners continue of op afroep gebruik kunnen maken van diensten van een professionele zorgaanbieder, die ter plaatse 24-uurs zorg aan de bewoners zal gaan verlenen. Een koppeling van woon- en professionele zorg is dermate specifiek en bijzonder, onndat deze zich onderscheidt van normale woonvormen waarbij deze vorm van zorgverlening doorgaans ontbreekt. Hiervan is in dit plan geen sprake, terwijl in de plantoelichting wel expliciet over 'woon-zorgcomplex' wordt gesproken.
--	--

Reactie gemeente

Met betrekking tot hetgeen reclamanten opmerken over het realiseren van het beoogde zorgwonengebouw op een alternatieve locatie zij allereerst verwezen naar hetgeen daarover wordt opgemerkt in overweging 4 van deze nota zienswijzen. Initiatiefnemers hebben de onderhavige locatie in eigendom verworven. Zij hebben gekozen voor onderhavige locatie, omdat deze locatie centraal gelegen is in de dorpskern, in de directe nabijheid van huisarts, apotheek, drogisterij, fysiotherapeut en op loopafstand van winkels.

Wij hebben na een belangenafweging op 22 september 2020 besloten medewerking te verlenen aan het initiatief op de betreffende locatie. Die medewerking wordt middels dit bestemmingsplan

bestendig. Wij kunnen planologisch niet sturen wie ter plaatse komt te wonen. Het betreft hier een particulier initiatief en de Stichting bepaalt uiteindelijk wie ter plaatse komt te wonen. Zij zullen zich daarbij wel moeten houden aan de regels van onderhavig bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst die met de gemeente gesloten is.

Het beoogde zorgwonenbouw is gelegen in een van de kernen van de gemeente en speelt in op de vraag naar levensloopbestendige woningen. Het beoogde zorgwonenbouw is met zijn gemeenschappelijke voorzieningen daarnaast gericht op het ontmoeten en zorgen voor elkaar alsook het kunnen ontvangen van zorg in de eigen directe woonomgeving. Zoals ook beschreven in de toelichting willen en moeten ouderen steeds langer in hun eigen woning blijven wonen. Daarbij wordt zorg van familie en bekenden (mantelzorg) steeds belangrijker door de toenemende druk op de zorg en doordat hulpbehoevenden langer thuis blijven wonen. Het onderhavige initiatief voorziet dan ook in levensloopbestendig wonen met voorzieningen waarbij eventueel benodigde zorg 'binnenshuis' kan worden opgevangen. Er is dan ook uitdrukkelijk geen sprake van het opzetten van een traditioneel woonzorgcentrum waarbij op voorhand professionele betaalde zorg is georganiseerd. Doelstelling is juist om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen door samen te leven, samen te wonen en voor elkaar te zorgen. Omdat sprake is van zelfstandige woningen en geen sprake is van een professionele zorgpartij en/of een bepaald verplicht zorgprofiel / zorgzwaartepakket, geldt op basis van actuele jurisprudentie dat een bestemming 'Maatschappelijk' niet mogelijk is.

Om de kwalitatieve eigenschappen van het zorgwonenbouw die zijn gericht op zorg in de eigen woonomgeving en het samen zorgen voor elkaar te borgen, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot het realiseren van dergelijke gemeenschappelijke voorzieningen alsmede tenminste één behandelkamer / zorgkamer (artikel 3.3.2).

Met deze gemeenschappelijke voorzieningen kan in het zorgwonenbouw worden gewoond als een woongemeenschap (artikel 3) waarbij de huishoudens elkaar kunnen voorzien in het verlenen van sociale, sociaal-medische en/of medische verzorging, activering, begeleiding en/of dagbesteding. Dit volgt ook uit de begripsbepalingen waarin 'woongemeenschap' nader is gedefinieerd (artikel 1.93 vastgesteld plan).

Daarmee voldoet het zorgwonenbouw aan de door de gemeenteraad beoogde eigenschappen en het soort levensloopbestendig wonen dat ter plaatse mogelijk wordt gemaakt met daarbij nog additionele voorzieningen die dit versterken. In welke mate van de zorgfaciliteiten in feitelijke zin gebruik wordt gemaakt is in het kader van toelatingsplanologie niet te vervatten in een afdwingbare planregel en ook geen doel op zich voor ons.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze gronden hebben ertoe geleid dat zowel de ladderonderbouwing als de toelichting op dit onderdeel zijn gewijzigd/aangevuld. Daarnaast zijn diverse begrippen en de bestemmingsregels verduidelijkt. In overweging 32 van deze zienswijzennota wordt dit nader toegelicht.

14. Risico dat appartementen straks als reguliere appartementen verkocht worden	
Nummer zienswijze	Gronden samengevat
12, 81,	- De woningen worden onder de noemer zorgappartementen gebouwd, maar wie garandeert dat dit ook zo blijft? - Anti-speculatiebeding niet controleerbaar en juridisch beperkt houdbaar - Sociaal contract kan elk moment gewijzigd worden.

Reactie gemeente

Wij verwijzen in dit kader naar hetgeen is overwogen in overwegingen 12, 13 en 32 van deze nota zienswijzen.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze gronden hebben ertoe geleid dat diverse begrippen en de bestemmingsregels verduidelijkt zijn. In overweging 32 van deze zienswijzennota wordt dit nader toegelicht.

15. Leeftijdscriterium van minimaal 55 jaar	
Nummer zienswijze	Gronden samengevat
100	- Het leeftijdscriterium van 55 jaar is niet opgenomen in de regels, maar wel in de toelichting. Waarom is in de regels geen leeftijdscriterium van minimaal 55 jaar opgenomen

Reactie gemeente

In de toelichting is opgenomen dat de woongemeenschap beoogd is voor bewoners vanaf 55 jaar. Gemiddeld genomen ontstaat vanaf deze leeftijd een grotere behoefte aan zorg, maar in de meeste gevallen is vanaf deze leeftijd ook nog sprake van voldoende vitaliteit om zorg te kunnen bieden en de benodigde klussen uit te voeren.

Het feit dat er geen leeftijdscriterium is opgenomen in de planregels houdt verband met het feit dat dit gelet op vaste jurisprudentie niet mogelijk is. Immers, het opnemen van een verbod op het gebruik van de appartementen door personen buiten de beoogde doelgroep senioren in een bestemmingsplan, zou leiden tot een niet ruimtelijk relevant en daarmee ongeoorloofd onderscheid naar leeftijd. Immers er bestaan in *ruimtelijk opzicht* geen ruimtelijk relevant verschil tussen seniorenhuishoudens en huishoudens met jonge gezinnen of werkenden. Wij verwijzen in dit kader naar de uitspraak van de Afdeling van 28 april 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:920). Daar komt bij dat de differentiatie in leeftijd bovendien essentieel is om de verhouding zorgvragenden/zorgleverenden in evenwicht te houden.

De bewoning van de appartementen door doelgroepen die wel voor een ruimtelijk relevant verschil kunnen zorgen zoals studentenhuysvesting of andere vormen van onzelfstandige of tijdelijke bewoning zijn in het bestemmingsplan uitgesloten. Daartoe zijn de definitiebepalingen van ‘woning’ in artikel 1.92 (vastgesteld plan) van de planregels, “wonen” in artikel 1.91 (vastgesteld plan) van de planregels en in artikel 3.1 aanhef en onder a van de planregels gewijzigd. Tevens is de definitie van huishouden in artikel 1.60 (vastgesteld plan) van de planregels gewijzigd om die reden.

Bovendien geldt in de praktijk dat vanwege de verplichting tot het ondertekenen van een sociaal contract en de daarmee samenhangende verplichtingen, alsmede het feit dat sprake is van koopappartementen in een hogere prijsklasse en vanwege een gemiddelde leeftijdsopbouw vanaf 55 jaar, deze appartementen dan ook alleen aantrekkelijk zijn voor de beoogde doelgroep namelijk mensen vanaf ongeveer die leeftijd.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze grond heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan, bestaande uit een aanpassing van een aantal begrippen en artikel 3.1 aanhef en onder a van de planregels. Voor de inhoud van de wijzigingen wordt verwezen naar overweging 32 van deze zienswijzennota.

16. Financiële uitvoerbaarheid onvoldoende aangetoond en risico op planschade

Nummer zienswijze	Gronden samengevat
8, 50, 100, 117, 132, 141, 211, 260, 261, 262, 277, 280, 281, 282, 283, 287, 288, 295, 308.	- Financiële onderbouwing ontbreekt - Initiatiefnemers stellen dat kleinere woningen financieel niet haalbaar zijn. Dat is echter niet het probleem van overige bewoners. - Er wordt gesproken over betaalbaarheid maar er wordt op een dure locatie gebouwd. - Daarnaast weegt de financiële meevaller zoals voorspeld door de SOT niet op tegen de zekere schadeclaims voor misleiding en compensatie voor waardeverlies van woningen. - Dat er een financieel aspect aan de orde is rechtvaardigt niet dat alle ruimtelijke principes en belangen ter zijde worden geschoven. - Het kan niet zo zijn dat er voor een 4e verdieping wordt gekozen omdat ze het project anders financieel niet zouden redden. Dit is waanzin. - Het slopen van zo'n beeldbepalend pand zorgt ook voor een drastische waardevermindering van omliggende woningen. - Mogelijke schadeclaims voor misleiding en compensatie voor waardeverlies van woningen. - Nieuwe ingebruikname van het pand nr. 13 zou tegen redelijke kosten onmogelijk zijn (2.2, 1e alinea van het ontwerp bestemmingsplan). Dit wordt op geen enkele wijze onderbouwd terwijl bij eerdere initiatieven wel mogelijkheden waren om het pand te behouden. - Pand van reclamant zakt in waarde, door het onesthetische karakter van het straatbeeld. - Indien het onderhavige plan doorgang vindt, geeft dit recht op het indienen van een schadeclaim. - Door toevoegen van contingenten aan SOT zijn andere geïnteresseerden benadeeld en bij doorgang zal bij gemeente schadeclaim neergelegd worden.

Reactie gemeente

De onderhavige ontwikkeling wordt door initiatiefnemers volledig in eigen beheer uitgevoerd. Middels een anterieure overeenkomst worden ook de gemeentelijke kosten en eventuele planschade ten laste gebracht van initiatiefnemers. Voor de gemeente zijn aan deze ontwikkeling dan ook geen kosten verbonden.

Initiatiefnemers hebben een financiële afweging gemaakt en een keuze gemaakt voor sloop van het pand en vervangende nieuwbouw. Ten behoeve van het benodigde bestemmingsplan is getoetst aan de ruimtelijke principes en daaruit is gebleken dat het onderhavige initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast heeft ook een belangenafweging plaatsgevonden en ook daaruit volgt dat belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad. In deze zienswijzennota wordt dit op diverse onderdelen nog eens nader toegelicht.

Voor zover gesteld wordt dat sprake is van een waardevermindering van de omliggende objecten wordt gewezen op de mogelijkheid om, nadat het planologisch kader (het bestemmingsplan) onherroepelijk is geworden, een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Via de voorgeschreven procedure zal dan bepaald worden of sprake is van een waardevermindering van de betreffende objecten. Indien aan de orde zal dit vervolgens ook gecompenseerd worden.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze grond heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

17. Strijd met provinciale omgevingsvisie	
Nummer zienswijze	Gronden samengevat
100	- De omgevingsvisie gaat uit van een aantrekkelijke woonomgeving zowel in de kernen als in het landelijk gebied. Arbitrair is wat een aantrekkelijke woonomgeving is. Echter is dit na de herindeling (gemeente Peel en Maas) in allerlei visies en beleidsstukken vastgesteld. Het beeldbepalende karakter is bepalend voor de ontwikkelingen in het gebied om zo een aantrekkelijke woonomgeving te garanderen. Met dit huidige plan voldoet het niet aan een aantrekkelijke woonomgeving.

Reactie gemeente

De Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI Limburg) is richtinggevend op hoofdlijnen. De uitwerking omtrent onder andere wonen geschiedt in de regionale en gemeentelijke uitwerkingen, programma's en/of beleidskaders.

Zoals volgt uit de ladderonderbouwing en de beschrijving van het regionale en gemeentelijke beleidskader voldoet onderhavig initiatief aan de van toepassing zijnde randvoorwaarden.

De provincie heeft in het kader van de ontwerpprocedure van het bestemmingsplan getoetst aan deze beleidskaders. Bij mail van 23 november 2021 hebben Gedeputeerde Staten aangegeven dat het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen en dat er voor GS geen aanleiding bestaat om ten aanzien van dit bestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze grond leidt in materiële zin niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Omdat inmiddels de Provinciale Omgevingsvisie Limburg op 25 oktober 2021 in werking is getreden en daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 is komen te vervallen, wordt de beschrijving van het provinciale beleid in de toelichting daarop aangepast. Daarnaast is inmiddels op 17 december 2021 de Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze omgevingsverordening zal pas bij inwerkingtreding van de Omgevingswet (beoogd op 1 juli 2022) in werking treden. Ook dit is in de toelichting aangepast.

18. Maatschappelijke uitvoerbaarheid: ontbreken draagvlak en omgevingsdialoog / mediation

Nummer zienswijze	Gronden samengevat
17, 41, 47, 43, 54, 61, 92, 96, 98, 100, 103, 110, 127, 128, 132, 133, 140, 183, 200, 249,	- Het proces verdient geen schoonheidsprijs en roept de nodige vraagtekens op. - Geen draagvlak bij omwonenden, maar ook geen draagvlak bij niet-omwonenden. - Het SOT stelt dat er wel draagvlak is. - Uit overleggen blijkt dat er geen draagvlak is vanuit de omgeving. Draagvlak is een van de pijlers voor de gemeente bij planontwikkeling. - Er is geen omgevingsdialoog / mediation gevoerd - Er is een reactie gestuurd naar de toen aanwezige 2 wethouders over niet juist voeren van de omgevingsdialoog - Gemeente heeft jaren geleden vorm van mediation in gang gezet. Hiervan wordt niets terug gezien. - Gesprekken zijn niet gevoerd en wanneer er vragen zijn worden bijeenkomsten afgekapd door SOT - Geheimzinnigheid en stiekem voorbereiden van plannen heeft het dorp in tweeën gedeeld (tweespalt). - Het sociale Kessel wordt helemaal ontwricht. Gespleten meningsvorming in het dorp. De voor- en tegenstanders polariseren (verdeeldheid). - Velen keuren het initiatief niet goed, maar willen vanwege vriendengroep- en verenigings- en familierelaties niet naar voren stappen. - Door de sociale wig en emotionele spagaat in Kessel durven mensen hun echte mening niet te laten horen. - Er wordt vermeld dat initiatiefnemers veel geluisterd hebben naar de omgeving, maar hier worden grote vraagtekens bij gezet. - Waarom is er de laatste twee jaar dat dit speelt niet naar alternatieve locaties in Kessel gezocht? Ondertussen rollen de voor- en tegenstanders ruziënd over straat en wat doet de gemeente Peel en Maas, het kijkt toe. - Er is eind 2020 een poll uitgeschreven met de vraag of SOT doorgang zou moeten vinden. Daaruit volgt dat 66% van de uitgebrachte stemmen tegen is, 77 bewoners hebben het college verzocht het plan niet door te laten gaan en 126 personen hebben een petitie opgestart voor behoud en restauratie van het pand en tevens om appartementen op deze locatie niet toe te staan. Daarnaast zijn meer dan 200 zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingediend.' - Het burgerinitiatief is vanuit een zéér kleine groep van 13 gezinnen ontstaan. Er is geen raadpleging geweest van het DOK, dorpsoverleg Kessel, terwijl dit wél had gemoeten. - Ten onrechte is door SOT in een brandbrief aan de gemeente opgenomen dat er weinig weerstand is bij omwonenden.

Reactie gemeente

Op basis van vaste jurisprudentie geldt in de basis dat het bieden van inspraak voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen onderdeel uitmaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. Wij

verwijzen in dit kader (bijvoorbeeld) naar de recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) van 28 april 2021 (ECLI:NL:RVS:NL:RVS:2021:920). Dit maakt dat het niet bieden van inspraak in die eerdere fase voorafgaand aan de terinzagelegging geen gevolgen heeft voor de rechtmatigheid van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. In dit geval heeft er echter wél – onverplicht – een vorm van inspraak plaatsgevonden door middel van een omgevingsdialoog omdat wij hier als gemeente waarde aan hechten. In dat kader vragen wij initiatiefnemers dan ook altijd bij ruimtelijke ontwikkelingen om die omgevingsdialoog vorm te geven. De verantwoordelijkheid hiervoor leggen wij ook bij de initiatiefnemers neer. In dit geval hebben wij dat ook gedaan en hebben wij een terugkoppeling gekregen van de initiatiefnemer over de wijze waarop deze dialoog heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Over het betoog dat er onvoldoende maatschappelijk draagvlak zou bestaan voor het initiatief geldt het volgende. Ondanks de nodige zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, is niet komen vast te staan dat maatschappelijk draagvlak ontbreekt. Nog daargelaten dat geldt dat het ontbreken van draagvlak, wat daar ook van zij, op zichzelf niet betekent dat wij het plan om die reden niet zou mogen vaststellen. Wij verwijzen in dit kader (bijvoorbeeld) naar de recente uitspraken van de Afdeling van 21 februari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:616) en 28 april 2021 (ECLI:NL:RVS:NL:RVS:2021:920). Er is geen wettelijke regel die bepaalt dat een bestemmingsplan een ontwikkeling alleen mogelijk mag maken als daarvoor voldoende draagvlak in de omgeving bestaat.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze gronden hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

19. Gelijkheidsbeginsel / geen vertrouwen meer in gemeente	
Nummer zienswijze	Gronden samengevat
6, 21, 29, 30, 36, 37, 41, 44, 47, 54, 69, 71, 77, 81, 87, 89, 90, 91, 96, 97, 98, 99, 100, 103, 104, 110, 112, 114, 117, 120, 123, 127, 128, 132, 141, 142, 146, 171, 172, 173, 177, 178, 179, 182, 183, 194, 198, 200, 203, 205, 207, 212, 213, 218, 219, 221, 224, 225, 233, 236, 240, 255, 256, 263, 276, 289, 295, 303, 305, 306, 307, 308.	- Eerder aan diverse nieuwbouwonstwikkelingen geen medewerking verleend. - Gemeente meet met twee maten, de een wel, de ander niet. Hierbij is er sprake van zwalkend beleid van de gemeente waarbij de ene burger werd bevoordeeld ten opzichte van de ander. - Eerder is door gemeente aangegeven dat het pand een beschermd dorpsgezicht is en er weinig of geen mogelijkheden zijn om er iets anders neer te zetten. Sloop zou niet aan de orde zijn en opdelen ook niet! Hoogst verbaasd dat gemeenteraad hier nu wel medewerking aan verleend.

	- Precedentwerking (gelijkheidsbeginsel) - De gemeente heeft niet alle geïnteresseerden op dezelfde wijze heeft behandeld. Eerdere verzoeken zijn afgewezen. Er is sprake van zwalkend beleid. - Wijziging spelregels gedurende het proces. - Het is oneerlijk. Dorpsgenoten die het bestaande huis wilden opknappen en een tweede huis in dezelfde stijl ernaast wilden bouwen kregen geen medewerking. Gemeente had aangegeven dat er geen woningen bijgebouwd mochten worden. Is dat eerlijk gemeente beleid? - Ontwikkeling komt niet overeen met geschreven onderzoek "De toekomst van het Veersepad 13 te Kessel" - Ondemocratische verlopen proces. Geen transparante toewijzing. Oneerlijk tegen ander ingediende plannen - De gemeente heeft al twee aanvragen voor een nieuwe bestemming met zorgfunctie van deze gebouwen afgewezen zonder duidelijke redenen. Dan is het uitermate vreemd dat er nu een bestemmingplan ter inzage ligt voor wéér een enorm groot en hoog complex van een aantal bevriende echtparen zonder duidelijke zorg-visie". Dit geeft het gevoel van vriendjespolitiek en bekonkel in achterkamertjes waardoor het vertrouwen is verloren in dit bestuur. - Geen vertrouwen meer in de gemeente / de politiek - Dit plan zorgt voor veel aversie tegen de besluitvorming van de gemeente waardoor er een groeiend onbegrip ontstaat over de besluitvorming en het functioneren van de huidige gemeente - Meerdere personen waren geïnteresseerd in het Veersepad 13. Ieder met een eigen idee. Het realiseren van twee woningen, vier appartementen. Dit was allemaal niet mogelijk. Echter het realiseren van 13 appartementen wel. Hoe kan dit? Dit neigt naar ongelijke behandeling! - Eén potentiële koper wilde pand kopen en binnen de regels van het bestemmingsplan opknappen. Deze werd afgewimpeld door gemeente. Potentiële koper voelt zich misleid. - Plan aan de Bergweg 8, te Baarlo is niet toegestaan op 6 juli 2020. Beoogde ontwikkeling was een 12-tal woningen voor ouderen in het kader 'zorgen voor elkaar'. Gemeente geeft aan dat het in dit geval gaat om reguliere woningen, omdat er geen sprake is van 24 uren zorg. Wij kunnen er dan ook niet mee instemmen dat de bestemming voor het Veersepad 13 te Kessel gewijzigd wordt. De gemeente moet er voor alle burgers zijn en alle burgers en alle locaties moet gelijk behandeld worden. - Karakteristieke woningen mocht niet, maar een kolossaal blok wel? - Ook de vorige eigenaar heeft bij de gemeente onderzoek gedaan naar de mogelijkheden m.b.t. het pand. Het woonhuis mocht niet worden afgebroken, splitsing was niet mogelijk, omdat er geen woon- en zorgcontingenten waren. - Eén raadslid gaf aan: "hoe kunnen jullie hierover beslissen terwijl er nog geen tekening inzicht is". En dat diezelfde persoon twee weken later zijn stem voor goedkeuring gaf. Ongeloofelijk. - De manier waarop het gegaan is en anderen geen kans gekregen hebben. Daardoor krijg je een tweestrijd. - Voorrang geven aan een aantal geprivilegeerden terwijl er woningbehoefte is.
--	---

	- Andere initiatiefnemers mochten nul huisnummers gebruiken. Dit plan is dus bevoordeeld. Er wordt verwezen naar de wet 'algemene wet gelijk behandeling'. Vernemen graag de visie van de gemeente over deze wet in combinatie met dit plan. - De eventuele bevoordeling van stichting SOT ten opzichte van andere geïnteresseerden is nog steeds niet ontkracht. Wanneer er namelijk een kern van waarheid in zit, loopt de Raad gevaar om wellicht nu meteen maar op termijn op onbehoorlijk bestuur te worden gewezen met alle consequenties van dien. - Eerder een soortgelijk initiatief met 'zorg' op kleinere schaal tegengehouden. - Eerder vlekkenplan ingediend voor het realiseren van 8 à 9 appartementen. Gemeente gaf toen aan dat er maar sprake kan zijn van 1 voordeur / contingent. - Toewijzing van extra wooncontingenten is in een eerder stadium volstrekt afgewezen door B&W. Dit is in de verkoopfase medegedeeld aan potentiële kopers, en duidelijk uitgesproken in het principebesluit van 5 juli 2019. - Toenmalige eigenaar heeft in januari 2019 een soortgelijk principeverzoek ingediend dat door de gemeente is afgewezen. - Gemeente werkt nauw samen met SOT en stuurt ondertussen alle andere kandidaat-kopers het bos in door al hun plannen af te wijzen. - SOT was volledig op de hoogte van de andere 15 kandidaat-kopers en hun plannen. Schending ambtsgeheim. - Gemeente geeft geen gehoor aan WOB-verzoeken of stuurt niet wat gevraagd is.
--	---

Reactie gemeente

Er is door de gemeente gesproken met een partij over mogelijkheden met betrekking tot het pand/locatie, maar dit heeft nooit tot een concreet principeverzoek en/of aanvraag geleid.

De opmerkingen van reclamanten dat ook op andere locaties woningbouwontwikkelingen zijn afgewezen doen hier niet ter zake. Het betreft hier een andere locatie en elk initiatief wordt op zichzelf beoordeeld.

Wij herkennen ons niet in de zienswijze dat wij nauw samenwerken met SOT op een wijze die in strijd is met artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht, noch dat het ambtsgeheim zou zijn geschonden noch dat geen gehoor is gegeven aan WOB-verzoeken.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze gronden hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

20. Zorgen over toekomstige ontwikkelingen / precedentwerking

Nummer zienswijze	Gronden samengevat
25, 27, 37, 42, 44, 45, 54, 69, 70, 71, 72, 74, 77, 81, 87, 98, 104, 110, 111, 115, 119, 125, 126, 127, 128, 133, 136, 140, 143, 145, 148, 150, 151, 177, 182, 195, 198, 204, 208, 209, 211, 224, 225, 226, 246, 255, 279, 289, 306, 308.	- Als dit complex wordt toegestaan is dit een uitnodiging voor de bouw van meerdere dergelijk initiatieven aan het Veersepad - Precedentwerking. Soortgelijke plannen kunnen niet meer geweigerd worden. - Over een 30-40 jaar zal dit weer verouderd zijn en lelijk. In Nederland zijn er sowieso nog maar weinig monumentale panden over. - Hoe ziet de dorpskern en het Veersepad er dan over 10 - 20 jaar uit? Het plan is afschuwelijk. Is dat wat de gemeente met ons mooie Maasdorpje Kessel wil? - Binnen een aantal jaar liggen hier de zorgcomplexen naast elkaar. - Groot risico dat komende jaren de panden aan het Veersepad allemaal opgekocht gaan worden om er appartementen op te bouwen. Gemeente moet daar nu voor waken. - Het project roept op tot de mogelijkheid van meerdere hoogbouw projecten op het Veersepad i.v.m. het Maaszicht, waar het hier om te doen is. Dit komt door financiële voordelen voor ontwikkelaars / vastgoed Hyena's. - Denk aan de grote inkomstenbron van Toerisme door historische aantrekkelijke oevers te behouden. - De bestemmingsplanwijziging op deze locatie geeft andere bewoners of projectontwikkelaars de mogelijkheid om initiatieven te ontplooiën. Als projectontwikkelaars hun kans zien zullen zij zeker hun kans pakken en ook dergelijke volumineuze complexen vervaardigen, waardoor het Veersepad zijn karakteristieke uitstraling volledig gaat verliezen. - Waar is de welstandscommissie? Een van de reclamanten heeft aan hun woning minimale veranderingen moeten verantwoorden, en nu mag wel een complex gebouwd worden met ongekend grote afmetingen. - Verdere verstedelijking van de Maasboulevard. - Vrijbrief om overige kavels Maaszijde in te richten als herstructureringsgebied.

Reactie gemeente

Het Veersepad maakt onderdeel uit van het 'beeldbepalend dorpsgezicht' van Kessel. Het betreft hier het woon- / centrumgebied dat direct aan de Maas is gelegen en het zuidoostelijke deel van de Baarskampstraat.

Uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (6 oktober 2011) volgt dat het beeldbepalende dorpsgezicht dat gebied of lint is in (de kern van) het dorp dat meestal van grote waarde is voor het (historisch) karakter van het dorp. Dit kan bijvoorbeeld een dorpsplein of hoofdweg zijn. Deze gebieden zijn erg bepalend in de identiteit van een kern. Hiervoor is het wenselijk deze dorpsgezichten te beschermen. Het gaat hierbij niet louter om historische panden, maar ook om panden die een prominente locatie hebben. We willen voorkomen dat dit beeld wordt aangetast.

Dit betekent echter niet dat nieuwbouw niet mogelijk is. Sloop van panden binnen deze zones is ook niet beschermd. In het verleden is ook medewerking verleend aan nieuwbouw binnen een

beeldbepalend dorpsgezicht. Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen is bouwen binnen een dergelijk gebied niet welstandsvrij. Indien een bouwinitiatief een perceel binnen de beeldbepalende dorpsgezichten bevat, dan beoordeelt de dorpsbouwmeester of het initiatief effect heeft op de openbare ruimte.

Het onderhavige bouwplan is zoals ook vermeld in overweging 1 van deze zienswijzennota positief door de dorpsbouwmeester ontvangen.

Wij sluiten niet uit dat in de toekomst op delen van het beeldbepalende dorpsgezicht sprake zal zijn van vernieuwing. Wij zullen er echter voor waken dat de Maasoever wordt volgebouwd met appartementencomplexen. Het beeldbepalende dorpsgezicht laat een dergelijke stadse uitstraling ook niet toe. Derhalve is onderhavig bouwinitiatief ook aan diverse restricties gebonden. Bij elk nieuw initiatief zal telkens een afweging plaats vinden of deze passend is binnen het beeldbepalende dorpsgezicht. Elk initiatief wordt dan ook op zichzelf beoordeeld en getoetst aan de op dat moment geldende beleidskaders.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze gronden hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

21. Gemeenteraad is op het verkeerde been gezet / misleiding	
Nummer zienswijze	Gronden samengevat
4, 5, 13, 17, 19, 25, 31, 39, 41, 47, 49, 51, 54, 55, 86, 90, 91, 93, 97, 98, 100, 102, 103, 104, 106, 110, 111, 112, 113, 115, 117, 120, 126, 128, 132, 137, 138, 141, 164, 179, 183, 198, 208, 215, 216, 222, 224, 225, 228, 249, 253, 258, 260, 161, 215, 262, 277, 280, 281, 282, 283, 287, 288, 289, 295, 306.	- De adviescommissie Kunst en Cultuur heeft gereageerd op de plannen en daar is niks mee gedaan/niet op gereageerd. - Wijziging van de spelregels, tijdens het proces - Door velerlei en oneigen gebruikte terminologie over gemeenschappelijk wonen, onzelfstandige, zorg en dergelijke wordt getracht om burgers en raad op het verkeerde been te zetten. - Het secure BRO spreekt in de titel van de ladderonderbouwing over "woon-zorgcomplex". Het is nauwelijks voorstelbaar dat hier sprake is van een over het hoofd geziene onzorgvuldigheid. Meer dan de indruk wordt gewekt dat het een noodzakelijke geachte, doch misplaatste en foute wijze van beeldvorming is. - De gemeente(raad) is op het verkeerde been gezet met de toespelings over 'zorg'. Er wordt onterecht medewerking verleend aan het bestemmingsplan. - Dit geheel is opgezet als een vehikel en verpakt onder het mom van een zorgcomplex, e.e.a. om riant aan de Maas te wonen tegen een lage prijs. - Vergunning is verleend door de gemeente op een verkeerde manier te informeren. - Op een verkapt wijze onder het belachelijke motto "zorg voor elkaar" met z'n allen samen aan de Maas willen wonen - Informatieavond zou druk bezocht zijn. Dit is volstrekt niet waar. - Misleiding: Door woordkeuzes zoals 'bescheiden' met een hoogte van ca. 14 meter is dit niet bescheiden vergeleken met de overige woningen. Ritme ontbreekt. Bewust beplanting en bomen plaatsen zodat zicht op het complex belemmerd wordt. Ontwerp 7 maal zo groot als omliggende bebouwing.

	- "Blz. 11 onder het kopje 'wonen op een fijne plek in een fijn huis' (paragraaf 2.2) wordt door de initiatiefnemers vermeld niet te willen in een zorgflat maar in een gewoon woonhuis. Nu gaat men wonen in een flat van 4 verdiepingen. De visie waarmee wordt getracht het plan te onderbouwen staat vol van one-liners zonder dat dit op enige wijze gemotiveerd wordt. - Er wordt binnen de gemeente meegewerkt aan hogere bebouwing in het geval er sprake is van een ruime open structuur. Hiervan wordt door de invulling van dit plan geheel niet voldaan. " - Tekeningen, impressies van het complex zij niet op schaal met de werkelijkheid. Er wordt bewust een minder groot gebouw voorgespiegeld dan het aangevraagde bouwblok. - Je hoeft niet daar te wonen om alle zorg te krijgen. - De 'gewone' inwoner van Kessel wordt buitengesloten om te gaan wonen in het woon-zorgcomplex. Er is nooit de mogelijkheid geweest voor de gewone burger om zich hiervoor in te schrijven. Hiermee wordt nogmaals aangetoond dat dit een schijnconstructie is om aan de Maas in Kessel te gaan wonen! - Slinkse en achterbakse manier voor elkaar proberen te krijgen onder het mom van wonen en zorgen voor elkaar is werkelijk mismakend. - Het onderdeel 'zorg' is belangrijk item geweest voor raadspartijen om medewerking aan dit plan te verlenen. Er is echter geen sprake van zorg. Het betreft hier 'noaberschap' / 'burenhulp'. - Partijen hebben ingestemd met deze ontwikkeling, omdat dit een verminderde vraag naar officiële zorg zou opleveren. Er is echter geen rendement. - De ontwikkeling is aangedragen als vernieuwend, maar is dit niet. Er zijn al diverse soortgelijke initiatieven. - Gemeente Peel en Maas heeft geen pro-actief beleid hoe om te gaan met woonvormen voor ouderen. Dit gemis dient niet gecompenseerd te worden door een enkel burgerinitiatief. - Ten onrechte is door SOT in een brandbrief aan de gemeente opgenomen dat er weinig weerstand is bij omwonenden. - 'Zorgen' alleen is opgenomen om het concept mogelijk te maken, immers: alleen vanwege het 'unieke woonconcept' is uw gemeente bereid gebleken aan dit concept medewerking te verlenen en hiervoor 13 woningen vrij te maken.
--	---

Reactie gemeente

Wij herkennen ons niet in de voormelde stellingname van diverse reclamanten.

Op 16 juni 2019 hebben wij een principeverzoek ontvangen voor het mogelijk maken van een complex voor gezamenlijke bewoning op de locatie Veersepad 13 in Kessel. Het verzoek is ingediend door een groep inwoners van Kessel (nu Stichting Onze Toekomst, hierna de stichting) die een gezamenlijke kijk op het leven hebben en gezamenlijk willen leven en zorgen voor elkaar: Een zogenoemde woongroep waarvan de bewoners er bewust voor kiezen om 'samen te leven'.

Na diverse gesprekken met de stichting over hun plannen (waarbij door initiatiefnemers op papier is uiteengezet wat de beweegredenen voor hun initiatief zijn) in relatie tot de gemeentelijke kaders hebben wij op 5 juli 2019 een principestandpunt ingenomen over de realisering van een complex voor een woongroep met 13 niet-zelfstandige wooneenheden onder een aantal voorwaarden. Daarbij

hebben wij aangegeven dat bij een definitief plan aangetoond moet worden dat er sprake is van het gezamenlijk leven en zorgen voor elkaar en waarin de onderlinge verbondenheid ook juridisch wordt vastgelegd. Het wooncomplex wordt planologisch gezien als één woning, bestaande uit maximaal 13 separate niet-zelfstandige wooneenheden met bijbehorende gezamenlijke ruimtes die het leven als woongroep faciliteren. Van het begin af aan is altijd duidelijk geweest dat de wooneenheden – naast gemeenschappelijke ruimten – ook alle eigen voorzieningen zoals een keuken en een badkamer hebben.

Naar aanleiding van dit principestandpunt is de Stichting aan de slag gegaan met de uitwerking van de plannen in een bestemmingsplan. Toen is discussie ontstaan of sprake is van zelfstandige of niet-zelfstandige wooneenheden. Uit de jurisprudentie volgt namelijk dat sprake is van onzelfstandige woningen indien niet per kamer (wooneenheid) is voorzien voorzieningen, zoals een keuken, badkamer en toilet. Nu de onderhavige ontwikkeling voorziet in wooneenheden met eigen basisvoorzieningen is ‘technisch’ sprake van ‘zelfstandige’ wooneenheden.

Er is vervolgens op basis van het voorgaande een nieuw principeverzoek ter besluitvorming bij de raad neergelegd om duidelijk te krijgen dat ‘technisch’ sprake is van zelfstandige woningen, maar de ontwikkeling nog altijd voorziet in een onlosmakelijke verbondenheid tussen wonen en zorgen voor elkaar. Uitgangspunt was (en is nog steeds) om aan regulier wonen op deze locatie geen medewerking te verlenen. Derhalve is aan de locatie in onderhavig bestemmingsplan een bijzondere woonbestemming, namelijk ‘Wonen – Woongemeenschap’, toegekend en zijn zelfstandige woningen die geen onderdeel vormen van het zorgwonengebouw expliciet uitgesloten.

Thans zijn nog geen vergunningen verleend, zoals door een van reclamanten aangevoerd. Dit is pas mogelijk indien onderhavig bestemmingsplan is vastgesteld en in werking is getreden.

Verder wordt in de titel van de Ladderonderbouwing niet gesproken over een ‘woonzorgcomplex’, maar over een ‘woonzorgconcept’. Daarnaast is in dit geval sprake van een uniek initiatief dat niet onder één noemer te brengen is. Dit hebben wij onder overweging 13 van deze nota ook reeds aan de orde gesteld. Uitgangspunt is in ieder geval dat wonen en zorg onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden en in dit bestemmingsplan heeft dit geresulteerd in een exclusieve regeling.

Ten aanzien van de stelling dat de gemeente niks gedaan heeft met het advies van de adviesgroep Kunst en Cultuur wordt opgemerkt dat de visie van deze groep is gedeeld met de initiatiefnemer. Ten aanzien van de beoordeling van het plan wordt opgemerkt dat deze adviesgroep geen formele rol heeft. Daarvoor is de adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit ingesteld. Deze commissie heeft het beoogde plan positief beoordeeld.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze gronden hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

22. Advisering ‘VAC Wonen Venlo, Peel en Maas, Beesel’	
Nummer zienswijze	Gronden samengevat
100	- In de toelichting is opgenomen dat het plan is voorgelegd aan VAC Wonen. Dit adviesorgaan doet echter geen uitspraken over stedenbouwkundige inpassing in de omgeving, doch slechts over de gebruiksmogelijkheden.

Reactie gemeente

VAC Wonen (Voorlichting en Adviescommissie) is een onafhankelijke Advies Commissie voor de woningbouw en woonomgeving. De VAC Wonen geeft advies aan de gemeente en/of woningbouwcorporaties, architecten, projectontwikkelaars en bouwondernemingen die bouwplannen hebben in de gemeente Venlo, Peel en Maas, Beesel.

Het advies is gericht op bruikbaarheid, toegankelijkheid, veiligheid, levensloopgeschiktheid, duurzaamheid, gezondheid, comfort, onderhoudsvriendelijkheid, woonomgeving, sociale veiligheid etc.

VAC Wonen is een officieel adviesorgaan van de gemeente Venlo, Peel en Maas, Beesel en in die hoedanigheid worden de bestemmingsplannen en beleidsplannen van de gemeente van advies voorzien.

Het onderhavige bouwplan is op ons verzoek door SOT ter advisering voorgelegd aan VAC Wonen en deze adviezen zijn meegenomen in het beeldkwaliteitsplan. Het advies heeft inderdaad betrekking op de gebruiksmogelijkheden en is in dit kader dus relevant, omdat het gebruik juist voorziet in huisvesting voor ouderen en het realiseren van zorgvoorzieningen. Het advies is inderdaad niet bedoeld als stedenbouwkundige onderbouwing. De stedenbouwkundige aspecten en de beeldkwaliteit zijn door de daartoe aangewezen specialisten bekeken zoals weergegeven onder overweging 23.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze grond heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

23. Beeldkwaliteitsplan / welstand	
Nummer zienswijze	Gronden samengevat
100, 103	- Eerst is het bouwplan gemaakt en daarna pas het beeldkwaliteitsplan. - Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door de architect (slager keurt eigen vlees) - De stedenbouwkundige onderbouwing is erg summier. Er wordt geen visie gegeven over het beeldbepalende karakter van de omgeving. - In het beeldkwaliteitsplan ontbreken voldoende foto-impressies met een frontaal beeld en omliggende bebouwing. - Uit het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen, volgt niet wat de beeldkwaliteitseisen zijn. Terwijl wel als voorwaardelijke verplichting in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat aan beeldkwaliteitseisen dient te worden voldaan. De voorwaardelijke verplichting en het beeldkwaliteitsplan zijn dan ook onvoldoende gemotiveerd en daarmee in strijd met de rechtszekerheid. - Uit het beeldkwaliteitsplan volgt niet of is beoordeeld of het bouwen van bijhorende bouwwerken in ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht passend is bij de beoogde ruimtelijke kwaliteit. - Ook de cultuurhistorische waarden zijn onderbelicht gebleven.

Reactie gemeente

Het is niet ongebruikelijk dat een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld door de architect die ook betrokken is bij het bouwplan. De beoordeling van het plan geschiedt echter door de gemeente zelf. De dorpsbouwmeester beoordeelt of het bouwplan / het beeldkwaliteitsplan past binnen de redelijke eisen van welstand en de stedenbouwkundige beoordeelt of het plan pas binnen de ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige uitgangspunten.

Zowel in de toelichting van het bestemmingsplan alsmede het beeldkwaliteitsplan is het beeldbepalende karakter van het Veersepapad nader beschreven en dit beeldbepalende karakter is ook uitgangspunt geweest voor het architectonische ontwerp. Ook dit is nader toegelicht in het beeldkwaliteitsplan. Ons inziens is dan ook in voldoende mate aandacht besteed aan stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit.

Omdat het Maaszicht thans reeds enkele hoogteaccenten kent, zoals Villa Oeverberg, de Onze Lieve Vrouwe Geboortekerk en Kasteel Keverberg, is het Beeldkwaliteitsplan op dit onderdeel nog wat nader toegelicht.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze gronden hebben geleid tot een aanpassing van bijlage 1 van de regels 'het beeldkwaliteitsplan'. Bij de vaststelling wordt een aangepast beeldkwaliteitsplan gevoegd (versie januari 2022). Daarnaast is zoals vermeld de bebouwingsmassa specifiekere geregeld, zodat de hoogteaccenten ook niet op het totale bouwvlak van toepassing zijn (zie ook overweging 5 van deze zienswijzennota).

24. Slordigheden in de tekst	
Nummer zienswijze	Gronden samengevat
100	- Er staan in de toelichting enkele slordigheden zoals dat de Omgevingswet op 1 januari 2022 in werking treedt, terwijl sinds mei 2021 al bekend is dat de wet is uitgesteld tot 1 juli 2022. Daarnaast is opgenomen dat de Provinciale Omgevingsvisie mogelijk in het eerste kwartaal van 2021 wordt vastgesteld, terwijl dit pas in oktober 2021 heeft plaatsgevonden.

Reactie gemeente

We hebben getracht om zo zorgvuldig mogelijk te zijn bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan en daardoor is sprake geweest van een langere doorlooptijd. Gedurende het proces zijn data gewijzigd en nieuwe beleidsstukken in procedure gebracht en vastgesteld. Inmiddels is ook beleid vervallen. Uiteraard hebben we getracht om zoveel als mogelijk rekening te houden met deze wijzigingen, maar er zijn nog enkele slordigheden op dat vlak te bespeuren die voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden hersteld.

Gevolgen voor bestemmingsplan

De betreffende slordigheden in de toelichting worden hersteld. Voor wat betreft de aanpassing in het provinciale beleid wordt inhoudelijk verwezen naar overweging 17 van deze nota.

25. Strijd met rechtszekerheid / handhaving

Nummer zienswijze	Gronden samengevat
100, 103	- In de stukken wordt gesproken over handhaving van de bestaande tuinmuur aan het Veersepad. In de regels is dit niet als verplichting opgenomen. Er is sprake van een mogelijkheid. De tuinmuur kan nu weggehaald worden. - De groenvoorziening, zoals door initiatiefnemers steeds naar voren wordt gebracht, is niet juridisch verankerd. De grote boom aan de Maaszijde is dan ook niet beschermd. De groenvoorziening dient in het belang van een goede ruimtelijke ordening te worden beschreven en onlosmakelijk aan het gebruik en de inrichting van het perceel te worden gekoppeld. - 2e alinea van paragraaf 6 van de toelichting is geheel in strijd met de rechtszekerheid. Er moet kunnen worden gecontroleerd en gehandhaafd. Dit is een verantwoordelijk van de gemeente naar de omgeving. - In het ontwerpbestemmingsplan is een regeling opgenomen waartoe geen ruimtelijke aanleiding bestaat. Er is namelijk sprake van een (gewoon) appartementencomplex. In het verlengde hiervan voorziet het bestemmingsplan daarmee in een planregeling welke niet handhaafbaar is.

Reactie gemeente

De tuinmuur is geen beeldbepalend element in het Veersepad. Elke woning heeft een eigen erfafscheiding en daarbij is vaak aansluiting gezocht bij het op het perceel gelegen woongebouw of de tuininrichting. Er bestaat vanuit de gemeente dan ook geen noodzaak om de tuinmuur te behouden. Wij gaan er overigens vanuit dat de muur tijdens de bouw (deels) moet worden verwijderd.

Omdat de huidige tuinmuur niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan, maar - zoals ook opgenomen in het beeldkwaliteitsplan - wel terugkomt in het plan is een passende regeling daarvoor opgenomen (artikel 3.2.4 onder b), zodat de bestaande tuinmuur past binnen de regels van het bestemmingsplan en de tuinmuur op vergelijkbare wijze kan worden teruggebouwd.

In het huidige bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' gelden geen regels voor de aanleg en het behoud van groen binnen de woonbestemming. Ten behoeve van onderhavig nieuwbouwplan willen wij een groene inrichting eveneens niet verplicht stellen. De boom aan de maaszijde heeft geen beschermde status en net als de andere bomen achter de woningen op het Veersepad willen we het behoud van de boom niet verplicht stellen.

Voor het kappen van bomen zijn daarnaast regels gesteld in de Bomenverordening (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2016). Tenslotte is nog relevant dat de boom is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed'. Middels het opnemen van een zogenaamd aanlegvergunningstelsel (zie overweging 11 van deze nota), is voor het kappen van bomen ter plaatse van de dubbelbestemming een omgevingsvergunningplicht van toepassing.

In hoofdstuk 6 van de toelichting is het aspect 'Handhaving' nader toegelicht. Bewust is er in onze bestemmingsplannen voor gekozen om bestemmingsregels eenvoudig te houden en niet teveel met detailbepalingen te werken. Het huidige bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' is ook op deze wijze opgebouwd. Daar waar nodig zijn specifieke regelingen toegevoegd. Zo is in het onderhavige bestemmingsplan gekozen voor een specifieke regeling om tijdelijk en andere ongewenste vormen van wonen en gebruik uit te sluiten en daarnaast zijn diverse voorwaardelijke

verplichtingen opgenomen in het kader van de ruimtelijke kwaliteit, het verplicht realiseren van gemeenschappelijke (zorg)voorzieningen, ten behoeve van natuurwaarden en voor de afvoer van afval- en hemelwater. Tevens is een ten opzichte van het ontwerp gedetailleerder bouwvlak opgenomen in de verbeelding.

Wel zijn diverse begrippen en enkele regels verduidelijkt, zodat deze ook handhaafbaar zijn.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen wordt ook het beeldkwaliteitsplan nog beter verankerd in de regels en verbeelding (zie overweging 5 van deze nota).

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze grond heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Hierbij wordt met name verwezen naar overweging 5 van deze nota en daarnaast wordt hoofdstuk 6 van de toelichting aangevuld met het voorgaande omtrent de specifieke regeling in het onderhavige bestemmingsplan.

Voor een aanpassing van begrippen en bestemmingsregels verwijzen wij naar onderdeel 32 van deze nota van zienswijzen.

26. Overlast tijdens bouw	
Nummer zienswijze	Gronden samengevat
50	- Het risico bestaat dat de weg beschadigd wordt tijdens de bouw.

Reactie gemeente

Deze grond heeft geen betrekking op het plan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze grond heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

27. Crisis- en herstelwet	
Nummer zienswijze	Gronden samengevat
112	- Procedure zou geheel vallen onder de Crisis- en herstelwet. Dit is in strijd met de wet.

Reactie gemeente

Zoals ook vermeld in de toelichting betreft het hier de bouw van meer dan 11 woningen en dit betekent dat de procedurele voordelen uit afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing zijn. Dit volgt uit artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet en artikel 3.1 van bijlage 1 van de Crisis- en herstelwet.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze grond heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

28. Flora- en faunaonderzoek

Nummer zienswijze	Gronden samengevat
103, 112	- De door BRO met eigen personeel uitgevoerde quickscan flora en fauna is twijfelachtig. Slager keurt eigen vlees. - Vreemde tijd inspectie. Slechts een uur voor zo'n groot pand. - Uit alle stukken volgt dat het pand in slechte staat is en in deze quickscan staat dat het dak in goede staat is en dat ter plaatse zich geen vleermuizen en/of vogels zullen vestigen. - Aan de Maaszijde is een vleermuisroute en daarom moet aan die zijde zo min mogelijk lichtuitval zijn. Door deze ontwikkeling zal er juist aan de Maaszijde veel lichtuitval zijn. - Er wordt niet gesproken over eventueel aanwezige vogelnesten en of die nog bewoond worden of wederom in het voorjaar als broedplaats gebruikt kunnen worden. - Er is een second opinion uitgevoerd in de vorm van een ecologisch rapport door Blom Ecologie B.V. d.d. 11 november 2021. Hieruit volgt dat het gebouw zich wel leent voor de huismus, de gierzwaluw en vleermuizen.

Reactie gemeente

BRO is voor de quickscan flora en fauna ingeschakeld als deskundige. BRO heeft ecologen in dienst en is lid van het Netwerk Groene Bureaus. Ze zijn daarbij verbonden aan een gedragscode. Dit houdt onder andere in dat het onderzoek zo objectief mogelijk, eerlijk en waarheidsgetrouw moet worden uitgevoerd. De beoordeling van het onderzoek heeft door ons plaatsgevonden. Daartoe hebben wij deskundigen in dienst.

Ten aanzien van de inspectietijd geldt dat een uur tijd ruim voldoende is om een dergelijk terrein te onderzoeken op geschiktheid voor beschermde soorten.

De staat van het dak is beoordeeld met betrekking tot de toegankelijkheid voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Omdat de pannen goed aansluiten en (door bijvoorbeeld verval) geen kieren of andere openingen zijn ontstaan is het verval van het dak niet dusdanig dat beschermde soorten tot het pand kunnen toetreden.

De Maas ten zuiden van het plangebied kan als vliegroute voor vleermuizen dienen. Om verstoringen en overtredingen te voorkomen dient licht gericht of uitschijnend hierop te worden vermeden. Derhalve is in de regels (artikel 3.3.4) een voorwaardelijke verplichting opgenomen waaruit volgt dat licht gericht of uitstralend op de Maas moet worden voorkomen.

Tenslotte, zoals ook vermeld in conclusie van de quickscan flora en fauna, dient nestgelegenheid en opgaand groen buiten het broedseizoen te worden verwijderd. De aanwezigheid van vogels met jaarrond beschermde nesten is uitgesloten.

Op basis van het voorgaande concluderen wij dat aanwezige natuurwaarden in voldoende mate worden beschermd en dat het aspect ecologie de onderhavige ontwikkeling niet in de weg staat.

Bij een van de zienswijzen is een contra-expertise opgenomen waaruit volgt dat huns inziens het gebouw zich wel leent voor de huismus, gierzwaluw en vleermuizen. In het kader van zorgvuldigheid adviseren wij om door een derde partij een onderzoek naar de genoemde soorten te laten uitvoeren.

Omdat wij verwachten dat zelfs bij aanwezigheid van soorten maatregelen kunnen worden genomen en/of een eventueel benodigde ontheffing kan worden verleend, stellen wij voor om in artikel 3 'Wonen – Woongemeenschap' een voorwaardelijke verplichting op te nemen op de navolgende wijze.

Artikel 3.3.6 Voorwaardelijke verplichting ecologie

Het slopen van de bestaande bebouwing en het bebouwen en gebruiken van de gronden overeenkomstig het bepaalde in 3.1 is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden naar het daadwerkelijk voorkomen van de huismus, de gierzwaluw en vleermuizen;
- b. eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van de onder a bedoelde soorten, zijn genomen en/of;
- c. de eventueel noodzakelijk gebleken ontheffingen voor de onder a genoemde soorten op grond van de Wet natuurbescherming door het bevoegd gezag zijn verleend.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze gronden hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan in de vorm van de toevoeging van een voorwaardelijke verplichting. Dit is tevens aangevuld in de toelichting in paragraaf 4.4 'Ecologie' en in de toelichting van de bestemmingsregels. Daarnaast is de quickscan aangepast, omdat daarin nog gesproken werd van een woonzorgcomplex. Dit is gewijzigd in een zorgwonengebouw. Ook ontbrak op pagina 4 de toekomstige situering van het plangebied. Dit is aangevuld met de laatste situering uit het aangepaste beeldkwaliteitsplan (januari 2022).

28. Aërius-berekening stikstofdepositie

Nummer zienswijze	Gronden samengevat
103, 112	- Er is bij sloop en uitgraven parkeerkelder te weinig vrachtverkeer in rekening gebracht. - Er moet rekening worden gehouden met enkele honderden vrachtwagenbewegingen en dit zal veel overlast geven voor de buurt en de gemeente met uiteraard veel fijnstof en stikstof, etc. - Ten onrechte is er vanuit gegaan dat het woonzorgcomplex met 13 appartementen niet zorgt voor stikstofemissie, omdat het gasloos wordt opgeleverd. Ook bij gasloze woningen treden stikstofemissies op (als gevolg van o.a. houtkachels, kaarsen en olielampen, mens en dier). Gelet hierop is de stikstofemissie van het gebruik van de 13 appartementen ten onrechte niet meegenomen in het stikstofonderzoek. Dit volgt uit een recente uitspraak van de Afdeling d.d. 1 september 2021 (ECLI:NL:TVS:2021:1960 r.o. 19.1)

Reactie gemeente

Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen bij de sloop van panden, de bouw van een appartementengebouw en de aanleg van de gronden daar omheen, gebaseerd op informatie uit eerdere berekeningen. Het onderhavige bouwplan is niet zodanig afwijkend dat niet van gemiddelde aannames mag worden uitgegaan.

Daarnaast is met ingang van 1 juli 2021 het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Sindsdien geldt een partiële vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht voor bouwen, slopen en aanleggen. In de Nota van toelichting is daarover het volgende opgenomen:

“De partiële vrijstelling houdt in dat de tijdelijke gevolgen van de door de bouw veroorzaakte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden buiten beschouwing worden gelaten bij de natuurvergunning. De vrijstelling geldt alleen voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg (hierna: bouwfase) en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk, als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van utiliteitsbouw of verkeer dat over een weg rijdt.”

Hieruit volgt dat een berekening voor de sloop-, aanleg- en bouwphase niet meer nodig is sinds 1 juli 2021. Het is dan ook niet nodig om de gedane aannames nog eens te beschouwen.

Het rekeninstrument AERIUS Calculator, dat gebruikt wordt om de stikstofneerslag te berekenen voor toestemmingverlening, wordt op 13 januari 2022 geactualiseerd. Omdat de vaststelling van het bestemmingsplan pas na deze datum plaats zal vinden, zal na 13 januari 2022 nog een nieuwe AERIUS-berekening uitgevoerd worden en deze zal de AERIUS-berekening uit de ontwerpfase vervangen.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze gronden leiden in beginsel niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan en/of de Aerijs-berekening. Omdat er een actualisatie plaatsvindt van de AERIUS-calculator vóór de vaststelling door de raad, wordt een nieuwe berekening uitgevoerd. Deze zal als bijlage worden toegevoegd en in de toelichting worden samengevat.

29. Peil	
Nummer zienswijze	Gronden samengevat
112	- Het peil is niet duidelijk aangegeven. Men zou als peil het dak van de burens aan kunnen houden bijvoorbeeld.

Reactie gemeente

Wij werken in onze bestemmingsplannen met een standaarddefinitie van ‘peil’, namelijk

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

Deze definitie is letterlijk overgenomen uit het huidige bestemmingsplan ‘Kernen Kessel en Kessel-Eik’ en dus reeds van toepassing op de onderhavige locatie en meer algemeen de genoemde kernen.

Uit de definitie volgt dat het peil – omdat het beoogde gebouw niet onmiddellijk aan de weg grenst – de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld betreft. Het is dus zeker niet mogelijk om als peil het dak van de burens aan te houden.

Ons inziens is de ligging van het peil dan ook voldoende duidelijk.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze grond heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

30. Bodemonderzoek

Nummer zienswijze	Gronden samengevat
103, 112	- Het vooronderzoekbodem is slecht uitgevoerd. Er is juist niet geboord op locaties die een eventuele vervuiling kunnen laten zien, bijvoorbeeld rondom de bestaande olietank, de aanwezige gierkelder, of rondom de afvoeren van urine bij de paardenstallen. - Aan het plan ligt onvoldoende bodemonderzoek ten grondslag, terwijl ter plaatse mogelijk asbest en andere vervuiling aanwezig is. Uit het bodemonderzoek 'Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem Veersepap 13 Kessel' van Econsultancy, bijlage 3 bij de toelichting, volgt namelijk dat het inpandige ondergrondse leidingwerk asbest bevat. Het uitpandige leidingwerk bestaat uit gresbuizen, welke mogelijk tevens asbesthoudend zijn.

Reactie gemeente

Er is een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd.

Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem heeft tot doel te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en/of NEN 5707, door middel van een archiefonderzoek, een interview met de eigenaar/gebruiker en een terreininspectie.

Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is verricht conform de NEN 5725:2017 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek".

Op basis van de onderzoeksresultaten is geen aanwijzing gevonden voor verontreinigingen en de onderzoeksresultaten geven dan ook geen aanleiding voor verder bodemonderzoek. Uit het onderzoek volgt verder dat voor de aanwezig olietank een Kiwa-saneringscertificaat is afgegeven, waaruit volgt dat in de bodem rondom de tank geen verontreinigingen zijn aangetroffen, de tankinstallatie inwendig is gereinigd en gevuld is met zand.

Er is in de bouwdoSSIers niets bekend omtrent gierkelders en paardenstallen. De locatie betreft een villawoning met een voormalige huisdierenkliniek.

Onderzoek doen naar mogelijk asbesthoudend leidingwerk is praktisch onmogelijk. De leidingen terugvinden is onbegonnen werk en asbestinspectiegaten graven op die diepte is niet te doen. Indien het leidingwerk altijd netjes intact is gebleven is niet de verwachting dat er asbestverontreiniging in de bodem heeft kunnen ontstaan.

Het onderzoek is uitgevoerd door een ter zake deskundig bureau en conform de daarvoor gestelde NEN-norm. Er zijn voor ons dan ook geen redenen om de conclusie in twijfel te trekken.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze gronden hebben in materiële zin niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan en/of het vooronderzoek bodem. Omdat in het bodemrapport nog gesproken werd over appartementencomplex is hier zorgwonegebouw van gemaakt.

31. Grondwater

Nummer zienswijze	Gronden samengevat
112	- Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele grondwaterstanden, grondwaterstromen en/of hangwater. - Door aanleg kelder kunnen deze verstoord worden. Dit kan gevolgen hebben voor de stabiliteit van het dijklichaam en/of de belendende gebouwen - In het verhaal komt niets terug van de beheerder van de Maas en de verantwoordelijke dienst van het aanwezige dijklichaam

Reactie gemeente

Uit de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt binnen een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone. Op dat onderdeel zijn er dan ook geen belemmeringen.

In het kader van de bouw zal bekeken worden of het nodig is een geotechnisch onderzoek uit te voeren omdat in dit geval op een dijk gebouwd wordt. Het betreft hier eisen in het kader van constructieve veiligheid die rechtstreeks volgen uit het Bouwbesluit en pas aan de orde komen bij het uitwerken van het bouwplan en het indien van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Een dergelijk onderzoek is in het kader van de bestemmingsplanprocedure derhalve nog niet benodigd.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze grond heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

32. Randvoorwaarden / regeling

Nummer zienswijze	Gronden samengevat
47, 103	- Er zijn door de gemeente geen doelen, meetpunten noch voorwaarden gesteld waaraan de pilot zou moeten voldoen. - Zowel de bouwplannen als de sociale paragraaf hebben een open end. - Onduidelijke, algemeen geformuleerde ontwerpbestemmingsplanregels: - Uit de regels volgt niet dat wonen en zorg onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn; - Enkel zelfstandige woonruimten zijn toegestaan; - de definitiebepaling van huishouden is onduidelijk en in strijd met de rechtszekerheid; - Het is onduidelijk of ter plaatse sprake moet c.q. zal zijn van (beschikbare) professionele zorg, of dat enkel 'zorgen voor elkaar' aan de orde moet zijn. Daarbij is 'zorgen voor elkaar' in dit verband niet van enige betekenis. De ontwerpbestemmingsregels zijn algemeen en onduidelijk geformuleerd. Daarbij zijn cruciale termen onduidelijk of zelfs niet gedefinieerd ('gemeenschappelijke voorzieningen', 'voorzieningen voor het verlenen van zorg' en 'samenleven');

	- Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') volgt dat ondertekening van een private overeenkomst in de vorm van een sociaal contract onvoldoende zekerheid biedt dat het zorgcomponent daadwerkelijk wordt gerealiseerd.⁸ Het is nodig om het aspect 'wonen en zorg' via publiekrechtelijke weg te ondervangen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet hier uitdrukkelijk niet in. - In het ontwerpbestemmingsplan is een regeling opgenomen waartoe geen ruimtelijke aanleiding bestaat. Er is namelijk sprake van een (gewoon) appartementencomplex. In het verlengde hiervan voorziet het bestemmingsplan daarmee in een planregeling welke niet handhaafbaar is. - Vaststaat dat het vereiste zorgaspect ontbreekt. Er is geen onderscheid met gewone woonvormen. Het feit dat er een gemeenschappelijke ruimte zal zijn waar in theorie een arts/fysiotherapeut naar zou kunnen komen (los van het feit dat dat niet voor de hand ligt), doet aan het voorgaande niet af. Daarbij: van zorgen voor elkaar is daarmee evenmin sprake. De ontwerpbestemmingsregels laten alle ruimte om de zorg-component volledig achterwege te laten. Op p. 12 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat zelfs vermeld dat door de combinatie wonen en zorgen 'voor elkaar', uiteindelijk minder snel een beroep hoeft te worden gedaan op professionele zorg. Ook wordt hier genoemd dat 24-uurs zorg niet mogelijk is en 'als de woning niet toereikend is om de juiste zorg te bieden' opname volgt in een verpleeghuis. - Daarnaast dient de definitiebepaling van een zorgwoning voldoende concreet en voldoende geobjectiveerd te zijn om duidelijkheid te verschaffen omtrent het gebruik dat is toegelaten op de gronden met de aanduiding 'zorgwoning', namelijk wonen in combinatie met zorg. Geconcludeerd moet worden dat een 'zorgwoning' ook aan deze vereisten behoort te voldoen, gelet op de vereiste combinatie wonen-zorg (ook al wordt aldus een andere term gebruikt). Ook daarvan is hier geen sprake, nu wonen en zorgen in de planregels in het geheel niet met elkaar verbonden zijn, terwijl het plan in het principeverzoek en in het principeakkoord wel als woon-zorgcomplex wordt aangemerkt. - De voorwaardelijke verplichting voor gemeenschappelijke voorzieningen doet (opnieuw) ten onrechte vermoeden dat er buiten de zelfstandige woonruimten noodzakelijke gemeenschappelijke ruimten en noodzakelijke zorg-faciliteiten aanwezig zijn. Hiermee wordt ten onrechte het beeld geschetst dat zorg beschikbaar zal zijn en dat van deze zorg gebruik zal worden gemaakt en dat wonen en zorgen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, dit terwijl de ontwerpbestemmingsregels tegelijkertijd enkel uitgaan van 'zorgen voor elkaar'. - In artikel 7.2 onder f van de ontwerpbestemmingsregels staat vermeld dat onder 'strijdig gebruik' moet worden verstaan: zelfstandige woningen waarbij er geen verbondenheid met een woongemeenschap is. Wat wordt verstaan onder 'verbondenheid met een woongemeenschap' is niet gedefinieerd en ook deze ontwerpbestemmingsregel is onduidelijk en algemeen geformuleerd. Daarbij is in artikel 7.2 van het
--	--

	bestemmingsplan ten onrechte niet voorgeschreven dat onder 'strijdig gebruik' mede moet worden verstaan: zelfstandige woningen waarbij de aspecten 'wonen' en 'zorgen voor elkaar' niet onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. - Er is kortom geen sprake van 'samenleven' en 'zorgen voor elkaar'. Het enkele feit dat elke participant een sociaal contract ondertekent is hiervoor onvoldoende.
--	---

Reactie gemeente

Bij besluit van 22 september 2020 heeft de gemeenteraad het College van B&W geadviseerd om het herziene principeverzoek van SOT positief te benaderen. Daarin hebben wij overwogen dat het herziene principeverzoek – dat uitgaat van het realiseren van 13 zelfstandige woningen in een zorgwonengebouw – innovatief en vernieuwend is en inspeelt op de toenemende zorgvraag in de samenleving.

In dit besluit hebben wij eveneens als voorwaarde gesteld dat wonen en zorg onlosmakelijk met elkaar verbonden dienen te zijn. Daarmee hebben wij beoogd om medewerking te verlenen aan een woningbouwinitiatief dat kwalitatieve aspecten in zich heeft op het gebied van wonen en zorgen voor elkaar, die maken dat de levensloopbestendigheid van deze woningen een extra dimensie krijgt en dit initiatief daarmee onderscheidend en passend in onze toekomstvisie kan worden geacht. Dit alles met als doel het langer thuis kunnen blijven wonen, zelfs als sprake is van hulpbehoevendheid.

Dat neemt niet weg dat wij op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan alsook bij de vaststelling van het bestemmingsplan ons ervan bewust zijn dat in het plan geen garantie kan worden opgenomen inhoudende dat de voorziene appartementen alleen aan senioren mogen worden verkocht of dat de appartementen alleen door senioren mogen worden gebruikt. Op basis van vaste jurisprudentie geldt namelijk dat uitsluitend 'ruimtelijk relevante' aspecten geregeld kunnen worden in een bestemmingsplan. Daarbij achten wij van belang dat – ondanks de beoogde doelgroep senioren - er krachtens vaste jurisprudentie geen ruimtelijk relevant onderscheid naar leeftijd kan worden gemaakt. Er bestaat immers geen ruimtelijk relevant verschil tussen de bewoning door seniorenhuishoudens en huishoudens met jonge gezinnen of werkenden. In dit kader wordt tevens verwezen naar hetgeen in onderdeel 15 van deze nota van zienswijzen is opgenomen. Wel hebben wij gemeend om gebruik dat in ruimtelijk relevant opzicht wél verschilt met het beoogde gebruik van bewoning door één huishouden per woning, uit te sluiten in de planregels.

Dit is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gebeurd door aanpassing van artikel 1.89, 1.90 en artikel 3.1 aanhef en onder a van de planregels in samenhang gezien met artikel 1.58 van de planregels. Daardoor is bijvoorbeeld geen bewoning door studenten of andere vormen van onzelfstandig wonen noch tijdelijke bewoning toegestaan. Evenmin is woningsplitsing geoorloofd.

Wij zijn ons er derhalve van bewust dat het bestemmingsplan voorziet in 13 zelfstandige woningen binnen het zorgwonengebouw. Dit doet echter niets af aan het feit dat het zorgwonengebouw kwalitatieve aspecten heeft die het zo lang mogelijk levensloopbestendig wonen en verzorgd kunnen worden in de eigen omgeving mogelijk maken en daarmee voldoet aan de door de gemeenteraad beoogde eigenschappen en soort wonen dat ter plaatse mogelijk wordt gemaakt. Het aan elkaar kunnen bieden van zorg alsook het op locatie kunnen ontvangen van zorg door de aanwezigheid van een behandelkamer/zorgkamer zijn daarvan onderdelen die maken dat wonen en zorg met elkaar samengaan en afdoende met elkaar zijn verbonden. Een en ander overeenkomstig hetgeen de gemeenteraad heeft bedoeld in het besluit van 22 september 2020. In welke mate van de zorgfaciliteiten in feitelijke zin gebruik wordt gemaakt is in het kader van toelatingsplanologie niet te vervatten in een afdwingbare planregel en ook geen doel op zich voor ons.

In het ontwerpbestemmingsplan hebben wij gepoogd om een en ander zo goed mogelijk in planologische zin te vervatten. Daaraan bestaan echter grenzen. Immers, beperkingen in het toegestane gebruik dienen in ruimtelijk opzicht relevant te zijn. Wel zijn wij met reclamanten van oordeel dat in het ontwerpbestemmingsplan diverse definitiebepalingen alsook planregels onduidelijk waren dan wel in het kader van de rechtszekerheid aanpassing behoeven.

Dit heeft geresulteerd in aanpassing van de planregels en dit wordt inhoudelijk beschreven in het onderdeel 'Gevolgen voor bestemmingsplan'.

Ten aanzien van artikel 1.82 van het ontwerpbestemmingsplan zijn wij met reclamanten van oordeel dat het sociaal contract geen onderdeel behoort uit te maken van de planregels. De samenhang tussen wonen en zorg is thans geborgd in een – ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan – stringenter voorwaardelijke verplichting in artikel 3.3.2 van de planregels. Deze voorwaardelijke verplichting zorgt ervoor dat wonen in het zorgwoningbouw enkel mogelijk is indien de gemeenschappelijke ruimte zoals omschreven in artikel 3.3.2 van de planregels wordt gerealiseerd. Dit houdt tevens de verplichting in dat er ten minste één behandelkamer/zorgkamer wordt gerealiseerd in het zorgwoningbouw. Door deze gewijzigde voorwaardelijke verplichting zijn de daarin opgenomen verplicht te realiseren faciliteiten concreter ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en bovendien afdwingbaar. Wij verwijzen in dit kader onder meer naar de uitspraak van de Afdeling van 24 juni 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:1669) waaruit volgt dat een voorwaardelijke verplichting die betrekking heeft op het gebruik van de woningen ook dient te worden betrokken bij de beoordeling of de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Hiermee waarborgen wij dat de faciliteiten waarmee het beoogde gebruik kan plaatsvinden en die ertoe strekken het wonen en zorgen met elkaar te verbinden, ook daadwerkelijk onderdeel worden van het zorgwoningbouw. Zo wordt voorkomen dat enkel 13 zelfstandige woningen worden aangevraagd, gerealiseerd en in gebruik (kunnen) worden genomen in het zorgwoningbouw, zonder dat sprake is van deze gemeenschappelijke voorzieningen.

Het voorgaande laat onverlet dat wij – hoewel wij privaatrechtelijke overeenkomsten zoals het sociaal contract niet kunnen vervatten in het bestemmingsplan zelf – niet blind zijn geweest voor de privaatrechtelijke stappen die initiatiefnemers aan hun zijde hebben ondernomen, om het door hen beoogde gebruik van het zorgwoningbouw zoveel mogelijk te borgen. Initiatiefnemers hebben daartoe een onder meer een stichting, Stichting Onze Toekomst (SOT), opgericht die de gronden binnen het plangebied in eigendom heeft en enkel onder voorwaarden die zijn neergelegd in een sociaal contract tot verkoop en eigendomsoverdracht overgaat van de individuele zelfstandige wooneenheden. Dit sociaal contract is als bijlage toegevoegd aan de anterieure exploitatieovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente en SOT en maakt daarvan onderdeel uit. In die exploitatieovereenkomst is eveneens aan SOT de verplichting opgelegd dat iedere toekomstig bewoner een sociaal contract afsluit zodat het principe wonen en zorgen voor elkaar ten alle tijden behouden blijft. Middels een addendum op deze anterieure exploitatieovereenkomst is voorzien in het feit dat ten aanzien van voornoemde verplichting de betreffende anterieure exploitatieovereenkomst niet eindigt na gereedkoming van het zorgwoningbouw noch na het voldoen van alle uit deze overeenkomst voortvloeiende financiële verplichtingen.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze gronden hebben geleid tot een aanpassing in de regels. Wij verwijzen hierbij naar de navolgende tabellen.

Begrippen

Begrippen zijn in alfabetische volgorde opgenomen. Er worden begrippen toegevoegd, gewijzigd en verwijderd. Dit betekent dat er een omnummering plaatsvindt van de meeste begrippen. Tussen haakjes is de nieuwe nummering opgenomen van toegevoegde en gewijzigde begrippen. Andere niet genoemde begrippen worden automatisch omgenummerd.

Verwijderd worden de navolgende begrippen:

1.82 Sociaal contract (ontwerp)

1.92 woonruimte (ontwerp)

Toegevoegd worden de navolgende begrippen:

Levensloopbestendig (artikel 1.68 vastgesteld plan)

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

Gemeenschappelijke ruimte (artikel 1.47 vastgesteld plan)

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

Behandelkamer / zorgkamer (artikel 1.19 vastgesteld plan)

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

De aangepaste begrippen komen als volgt te luiden:

Artikel 1.46 gemeenschappelijk wonen (artikel 1.48 vastgesteld plan)

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

Artikel 1.58 huishouden (artikel 1.60 vastgesteld plan)

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

Artikel 1.89 Wonen (artikel 1.91 vastgesteld plan)

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

Artikel 1.90 Woning (artikel 1.91 vastgesteld plan)

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

Artikel 1.91 Woongemeenschap (artikel 1.93 vastgesteld plan)

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

Artikel 1.94 Zorgwonengebouw (artikel 1.95 vastgesteld plan)

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

Bestemmingsregels

De navolgende artikelen komen als volgt te luiden:

Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daaraan ondergeschikt:

b. tuinen en erven;

- c. groenvoorzieningen;
- d. paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- e. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 3.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. zelfstandige woningen die geen onderdeel vormen van het zorgwonengebouw;
- b. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- c. (kamer)verhuur en -onderverhuur;
- d. woningsplitsing;
- e. evenementen;
- f. verblijfsrecreatie;
- g. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
- h. seksinrichtingen.

Artikel 3.3.2 Voorwaardelijke verplichting gemeenschappelijke voorzieningen

Het wonen in de zelfstandige woningen is alleen toegestaan indien op de begane grond van het zorgwonengebouw een voor elk huishouden toegankelijke gemeenschappelijke ruimte(n) is/zijn gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij de gemeenschappelijke ruimte(n) tenminste 25% van de totale oppervlakte van de begane grondvloer beslaat en tenminste een gemeenschappelijke keuken, zitkamer, sanitaire ruimte, terras alsmede tenminste één behandelkamer/zorgkamer, omvat.

Artikel 7.2 Strijdig gebruik

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

Daarnaast is de toelichting verder verduidelijkt en is de koppeling met het sociaal contract losgelaten. In de toelichting wordt nu expliciet uitgegaan van een zorgwonengebouw. In de onderzoeksrapporten werd wisselend gesproken over woonzorgcomplex, appartementencomplex, e.d. In de onderzoeksrapporten is nu ook expliciet opgenomen dat sprake is van een zorgwonengebouw, een en ander om te verduidelijken dat in casu geen sprake is van een woonzorgcomplex. In materiële zin zijn de conclusies in de onderzoeksrapporten niet veranderd.

33. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Nummer zienswijze	Gronden samengevat
103	- Ten onrechte is geen vormvrije m.e.r.-beoordeling doorlopen. Nu het ontwerpbestemmingsplan op 18 oktober 2021 ter inzage is gelegd, is niet onder een zo vroeg mogelijk stadium (lees: voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbesluit) een vormvrije m.e.r.-beoordeling doorlopen. Dit is in strijd met artikel 7.19, tweede lid, van de Wet milieubeheer.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze zienswijze is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling bij ons ingediend. Daaruit volgt dat de potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, dusdanig beperkt van aard en omvang zijn, dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Gevolgen voor bestemmingsplan

De aanmeldnotitie is integraal opgenomen in hoofdstuk 4.1.6 van de plantoelichting.

34. Betrokkenheid BRO bij voorbereiding bestemmingsplan	
Nummer zienswijze	Gronden samengevat
103	- Het staat vast dat BRO, die namens SOT het contact richting het college heeft gevoerd, zeer nauw betrokken is geweest bij het voorbereiden van het ontwerpbestemmingsplan. Een dergelijke handelwijze is volgens recente bestuursrechtspraak in strijd met de bij het nemen van een besluit te betrachten zorgvuldigheid, omdat tegen die achtergrond bij de betrokken adviseur sprake kan zijn van belangenverstrengeling, of in ieder geval sprake is van de schijn van belangenverstrengeling. - Het college van burgemeester en wethouders gemeente Peel en Maas had de door SOT (initiatiefnemer en opdrachtgever) aangeleverde ruimtelijke onderbouwing van BRO, in nauwe samenwerking met de gemeente opgesteld, daarom niet ten grondslag mogen leggen aan de voorgestelde gewijzigde planregeling voor het perceel Veersep pad 13. Opmerkelijk is ook dat het nu geldende bestemmingsplan door BRO is opgesteld. Ook is opmerkelijk dat de terinzagelegging van het ontwerp zeer kort volgde na indiening van de aanvraag. Daarbij, het college (en straks de gemeenteraad) moet een eigen beoordeling maken van de ruimtelijke aanvaardbaarheid, daarvan is in onderhavige situatie evenmin gebleken. Om die reden is het plan onzorgvuldig voorbereid.

Reactie gemeente

BRO heeft op geen enkele wijze werkzaamheden voor onze gemeente verricht.

BRO is door SOT ingeschakeld om het benodigde bestemmingsplan op te stellen. Gedurende dit proces heeft BRO aangegeven dat in juridische zin geen sprake is van onzelfstandige woningen en derhalve heeft BRO namens SOT een nieuw principeverzoek aangereikt, waarover ons college (met advies van de raad d.d. 22 september 2020) op 20 oktober 2020 een standpunt heeft ingenomen.

Vervolgens heeft BRO voor rekening en risico van SOT een concept bestemmingsplan opgesteld dat aan ons ter advisering is voorgelegd. Conform de gebruikelijke procedure (interne ambtelijke advisering en extern via de regionale uitvoeringsdienst) is een advies afgegeven en is het bestemmingsplan aangepast. Uiteraard hebben gedurende die periode overleggen tussen gemeente, SOT en BRO zowel mondeling als per mail plaatsgevonden. BRO heeft die overleggen in opdracht en voor rekening van SOT gevoerd. Nadat het concept bestemmingsplan door de gemeente voor akkoord is bevonden, heeft BRO eveneens voor rekening en risico van SOT het ontwerp gereed gemaakt en tevens een verzoek om herziening van het bestemmingsplan bij de gemeente ingediend. Omdat het bestemmingsplan gedurende het proces reeds uitgebreid tussen partijen besproken is, is vervolgens op korte termijn het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Ten behoeve van de vaststelling door de raad zal BRO, eveneens voor rekening en risico van SOT, de in deze nota van zienswijzen opgenomen aanpassingen verwerken en een concept vastgesteld

plan maken. Na besluitvorming zal BRO voor rekening en risico van SOT het definitief vastgestelde plan gereed maken.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze grond heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

35. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur	
Nummer zienswijze	Gronden samengevat
103	- De onduidelijke, algemeen geformuleerde ontwerpbestemmingsregels leiden tot rechtsonzekerheid (bij onder andere reclamanten). - De positie en betrokkenheid van BRO leidt tot (een schijn van) belangenverstrengeling en schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Daarbij is onvoldoende rekening gehouden met de omgevingseffecten en de gevolgen voor (onder andere) reclamanten bij verwezenlijking van het plan. Het ontwerpbestemmingsplan is derhalve gebrekkig tot stand gekomen en in strijd met het zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel. - Verder is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel omdat duidelijk is dat aan de eerder gestelde randvoorwaarden en uitvoeringsafspraken niet is voldaan. Immers: 'wonen en zorgen' zijn niet onlosmakelijk(er) met elkaar verbonden. Reclamanten menen ook dat in de voorbereidende fase door uw gemeente is gehandeld in strijd met het gelijkheidsbeginsel omdat enkele reclamanten en anderen geïnteresseerd waren in de aanschaf van Veersepap 13 voor zelfbewoning (met en zonder splitsing van het perceel voor tweede woning of projectontwikkeling.). Ook concluderen reclamanten dat uw gemeente er alles aan heeft gedaan, daaronder nadrukkelijk ook het wijzigen van de 'spelregels' rondom de wijze van behandeling van woningbouwverzoeken. Dit is alles gericht om de plannen van SOT doorgang te kunnen laten vinden.

Reactie gemeente

Wij zijn van mening dat wij zorgvuldig zijn omgegaan met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. In deze zienswijzennota is dit nog eens expliciet toegelicht. Wij verwijzen onder meer naar onderdelen 18, 19, 21 en 32. In deze overweging vatten wij dit nog kort samen.

Rechtszekerheid

Ons inzien bood het ontwerp bestemmingsplan voldoende duidelijkheid over de beoogde planontwikkeling. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen hebben wij geconstateerd dat er nog een aantal onduidelijkheden zijn.

Wij hebben hiertoe diverse aanpassingen gedaan in de toelichting, regels en op de verbeelding. Met name wijzen wij op de aanpassing van begrippen in regels, zoals verwoord in overweging 32 van deze zienswijzennota. Op basis hiervan zijn wij van mening dat het voorliggende plan voldoende rechtszekerheid biedt voor zowel initiatiefnemer als andere belanghebbenden.

Zorgvuldigheid, evenredigheid en motivering

Er is in het ontwerp voldoende rekening gehouden met de omgevingseffecten. De aanvaardbaarheid van de ontwikkeling en de effecten van de ontwikkeling op het woon-en leefklimaat van belanghebbenden zijn daarbij zorgvuldig overwogen. Daarbij zijn zowel de belangen van initiatiefnemer als overige belanghebbenden betrokken. Er zijn verder diverse onderzoeken uitgevoerd in het kader van een zorgvuldige belangenafweging alsook met het oog op de vraag of het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Tot slot is het plan is uitgebreid toegelicht en getoetst aan geldende beleids- en onderzoekskaders.

Naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen is het plan op onderdelen aangepast. Hierbij wordt verwezen naar de aanpassingen die expliciet zijn benoemd onder de diverse overwegingen in deze zienswijzennota. Het plan voldoet met deze aanpassingen nog steeds aan het geldende beleid.

Gelijkheidsbeginsel

Zoals met name weergegeven in overweging 19 van deze zienswijzennota betreft het hier een heel andere ontwikkeling dan eerdere initiatieven.

Er is ook geen sprake geweest van een wijziging van spelregels. De raad heeft op 22 september 2020 een aantal randvoorwaarden aan het college meegegeven die nader zijn uitgewerkt in onderhavig bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een duidelijke koppeling tussen wonen en zorg.

Ten aanzien van het gelijkheidsbeginsel wordt verder nog opgemerkt dat ieder initiatief op iedere afzonderlijke locatie op zichzelf staat en ook als zodanig beoordeeld moet worden. Dit neemt echter niet weg dat wij in beginsel positief staan ten opzichte van initiatieven die het wonen en zorgen voor elkaar op een zodanige wijze vormgeven zoals hier is voorgestaan.

Wij zijn dan ook van mening dat niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel is gehandeld.

Vermeende belangenverstrengeling

Reclamanten stellen zich op het standpunt dat door de betrokkenheid van BRO bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan in strijd zou zijn bij het nemen van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Dit nu aldus reclamanten tegen die achtergrond bij de betrokken adviseur sprake kan zijn van belangenverstrengeling, of in ieder geval sprake is van de schijn van belangenverstrengeling. Reclamanten verwijzen ter onderbouwing daarvan naar de uitspraak van de Afdeling van 10 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2484.

Van een vergelijkbare situatie als in voornoemde uitspraak is in deze geen sprake. BRO heeft bij de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan op geen enkele wijze in opdracht van de gemeente gehandeld. Weliswaar is BRO namens initiatiefnemers betrokken geweest bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan, maar hebben wij het daartoe aangeleverde ontwerpbestemmingsplan na een eigen beoordeling ter inzage gelegd. Aldus de Afdeling voornoemde uitspraak is dit geen ongebruikelijke, laat staan een onoorbare handelwijze. Bovendien geldt – anders dan in voornoemde uitspraak - dat de beoordeling en beantwoording van de tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebrachte zienswijzen niet door BRO maar door onszelf plaatsvindt. Kortom, het is in deze de raad die zich uiteindelijk een zelfstandig oordeel vormt omtrent de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief dat middels het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Naar aanleiding van de diverse zienswijzen is de planontwikkeling opnieuw beoordeeld. Een aantal aspecten zijn nader gemotiveerd en het plan is in het kader van zorgvuldigheid en evenredigheid op

onderdelen aangepast. Inhoudelijk verwijzen wij naar de aanpassingen die nader zijn beschreven in de overwegingen in deze zienswijzennota.