

**Bestemmingsplan**  
'6 woningen aan de Hub'

*Gemeente Peel en Maas*

# Bestemmingsplan

## ‘6 woningen aan de Hub’

Dhr. Delissen  
Hub 1  
Egchel

|            |   |                           |
|------------|---|---------------------------|
| IDN nummer | : | NL.IMRO.1894.BPL0025-VG01 |
| Versie     | : | Vastgesteld               |
| Datum      | : | februari 2012             |

### Rapportage door:

**Kragten BV**  
Joyce van der Sman  
jvds@kragten.nl

### Adres:

Kragten BV  
Postbus 14  
6040 AA Roermond  
Tel: 088-3366333  
Fax: 088-3366099

# INHOUDSOPGAVE

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inleiding</b>                                | <b>4</b>  |
| 1.1 Algemeen                                      | 4         |
| 1.2 Plangebied                                    | 5         |
| 1.3 Doel                                          | 5         |
| 1.4 Geldend bestemmingsplan                       | 5         |
| <b>2 Bestaande situatie</b>                       | <b>7</b>  |
| 2.1 Ontstaansgeschiedenis                         | 7         |
| 2.2 Bestaande situatie                            | 8         |
| <b>3 Beleidskader</b>                             | <b>9</b>  |
| 3.1 Inleiding                                     | 9         |
| 3.2 Ruimtelijk beleid                             | 9         |
| 3.2 Cultuurhistorisch beleid                      | 14        |
| 3.3 Volkshuisvesting beleid                       | 16        |
| 3.4 Waterbeleid                                   | 17        |
| <b>4 Planbeschrijving</b>                         | <b>18</b> |
| 4.1 Ontstaansgeschiedenis                         | 18        |
| 4.2 Huidige situatie                              | 19        |
| 4.3 Toekomstige situatie                          | 19        |
| <b>5 Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken</b> | <b>21</b> |
| 5.1 Archeologie                                   | 21        |
| 5.2 Bodem                                         | 22        |
| 5.3 Ecologie                                      | 22        |
| 5.4 Water                                         | 24        |
| 5.5 Externe veiligheid                            | 25        |
| 5.6 Geluid                                        | 26        |
| 5.7 Geur                                          | 26        |
| 5.8 Luchtkwaliteit                                | 27        |
| 5.9 Verkeerskundige aspecten                      | 28        |
| 5.10 Kabels, leidingen en straalpaden             | 28        |
| 5.11 Belangen van derden                          | 28        |
| <b>6 Juridische aspecten</b>                      | <b>30</b> |
| 6.1 Inleiding                                     | 30        |
| 6.2 Inleidende regels                             | 30        |
| 6.3 Bestemmingsregels                             | 30        |
| 6.4 Algemene regels                               | 31        |
| 6.5 Overgangs- en slotregels                      | 31        |
| <b>7 Uitvoerbaarheid</b>                          | <b>32</b> |
| <b>8 Overleg en inspraak</b>                      | <b>33</b> |
| 8.1 Procedure                                     | 33        |
| 8.2 Planstukken                                   | 33        |

## BIJLAGEN

|            |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| Bijlage 1: | Archeologisch onderzoek             |
| Bijlage 2: | Onderzoek Bodem NEN 5725 en NEN5740 |
| Bijlage 3: | Geohydrologisch onderzoek           |
| Bijlage 4: | Akoestisch onderzoek                |

# 1

## INLEIDING

### 1.1 Algemeen

De heer Delissen en mevrouw Delissen – Kluitmans exploiteren op de Hub 1 een varkenshouderij. Het bedrijf is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Egchel. Het bedrijf wordt aangemerkt als een knelpunt gelet op de milieubelasting ten opzichte van het dorp.

De gemeente Peel en Maas ziet het als haar taak om in het buitengebied te komen tot uitvoering van het Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg. De gemeente neemt die verantwoordelijkheid door op actieve en projectmatige wijze tot een integrale gebiedsontwikkeling rond Egchel te komen, waarbij IV-bedrijven uit de kernrand worden verplaatst naar het Landbouwonwikkelingsgebied (verder LOG) Egchelse Heide. Het LOG Egchelse Heide is een gebied van ruim twintig hectare gelegen tussen de Karissendijk, Melkweg, Huiskensweg en Rongvenweg in de gemeente Peel en Maas.

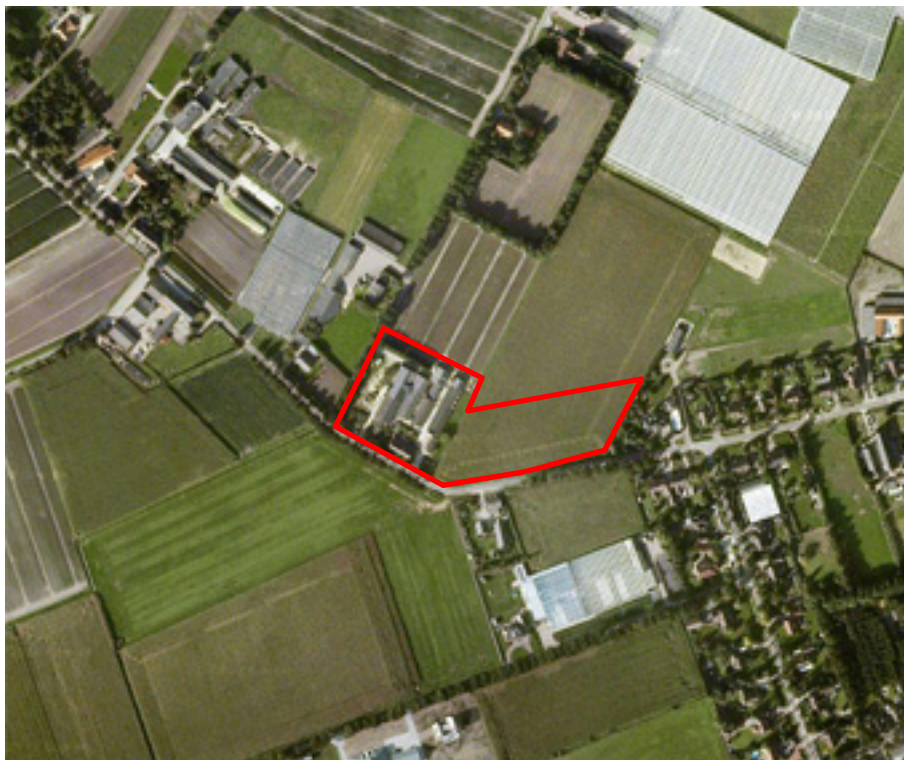
Het LOG is in het kader van het Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg aangewezen als één van de gebieden binnen de grenzen van de gemeente Peel en Maas waar IV-bedrijven met voldoende ontwikkelingsmogelijkheden zich met het oog op een duurzame toekomst kunnen vestigen.

Dit komt de leefbaarheid en toekomstige uitbreiding van het dorp Egchel ten goede, alsmede wordt een duurzaam bedrijfs perspectief aan de eigen ondernemers geboden. Omwonenden, agrarische ondernemers en milieugroeperingen zijn betrokken bij de plannen. De gemeente heeft de gronden in het LOG aangekocht en voert de regie over een duurzame invulling en goede landschappelijke inpassing.

In het kader van de geschetste integrale gebiedsontwikkeling heeft de gemeente ook de wens uitgesproken om te komen tot verplaatsing van de intensieve veehouderij op de Hub 1 naar het LOG Egchelse Heide. Ten aanzien van deze verplaatsing is met de initiatiefnemers overeen gekomen dat de intensieve veehouderij wordt verplaatst naar het LOG. In ruil hiervoor heeft de gemeente de inspanningsverplichting mee te werken aan een afronding van de dorpskern door de bouw van zes woningen op het desbetreffende perceel mogelijk te maken. Dit ter financiering van de verplaatsing van het bedrijf. Zo wordt invulling gegeven aan een vermindering van het aantal geurgehinderden en wordt de afwaartse beweging van de intensieve veehouderij naar duurzame locaties bevordert.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, direct ten westen van de kern Egchel. Het betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Helden, Sectie H, nummer 1408, 2537 (gedeeltelijk) en 2538 (gedeeltelijk). De locatie is in totaal circa 1,7 ha groot (waarvan 9.000 m<sup>2</sup> is gelegen op perceel H 2538). In figuur 1 is de ligging van het plangebied in de ruimere omgeving weergegeven.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied Hub te Egchel

### 1.3 Doel

Om de bouw van de woningen aan de Hub niet te belemmeren vanwege de aanwezige geurcontour wordt het bestaande IV-bedrijf gesaneerd. De milieuvergunning wordt momenteel ingetrokken en de varkensstallen zullen worden gesloopt. De bedrijfswoning met bijgebouwen en ondergrond worden herbestemd voor woondoeleinden.

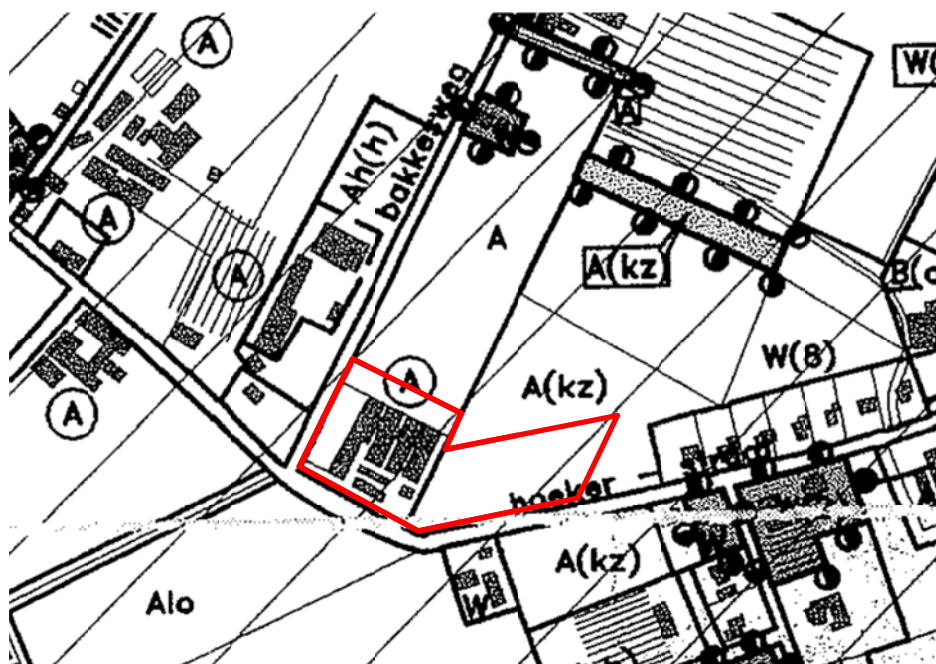
Om de gehele uitplaatsing voor de ondernemer haalbaar te maken, zal op het oostelijk en naastgelegen agrarisch perceel, tussen de bestaande bedrijfswoning en de bebouwde kom van Egchel woningbouw plaatsvinden. Op dit kadastraal perceel H 2538, dat momenteel in gebruik is als cultuurgrond, komen maximaal een zes woningbouwkavels van ieder 1.500 m<sup>2</sup>. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonbestemming. Deze bestemmingsplanherziening ziet toe op de bovengenoemde functiewijzigingen aan de Hub.

### 1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de projectlocatie is het bestemmingplan 'Buitengebied', vastgesteld bij raadsbesluit van 16/09/1991, nr. 9/19, (gedeeltelijk) goedgekeurd bij besluit Gedeputeerde Staten (GS) van Limburg van 28/04/1992. Dit bestemmingsplan is gedeeltelijk herzien door de vaststelling van het bestemmingsplan 'herziening ARIBA' op 9 januari 2006. Deze herziening is door GS goedgekeurd op 18 april 2006. De herziening ziet enkel op een aantal bestemmingsplanvoorschriften. Ingevolge de vigerende bestemmingsplannen zijn de gronden van de projectlocatie aangewezen als 'agrarische doeleinden – kernrandzone A(kz)' en 'grondwaterbeschermingsgebied'. Realisatie van de woonbestemming is op basis van de vigerende bestemmingsplannen niet toegestaan.

Voor het wijzigen van de bestemmingen naar een bestemming die de geplande activiteiten toelaat is een bestemmingsplanherziening nodig (zie figuur 2).

Deze toelichting voorziet in de verantwoording van gemaakte keuzen en de onderbouwing van de nieuwe functie en bestemming van de gronden, de woningbouw en de sanering van de bedrijfslocatie, uitgezonderd de bedrijfswoning met ondergrond.



Figuur 2. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan buitengebied

# 2

## BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

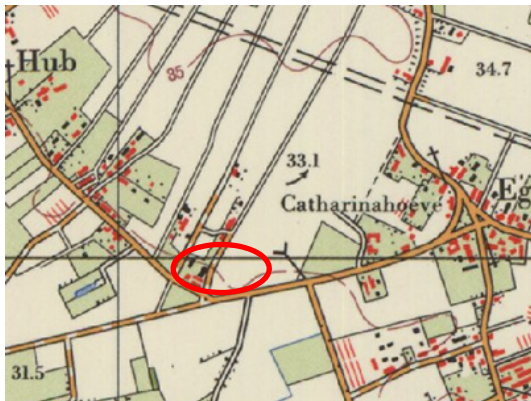
De topografische kaarten hieronder geven het plangebied weer vanaf eind 19<sup>e</sup> eeuw tot en met het eind van de 20<sup>ste</sup> eeuw.



Figuur 3. Topografische Militaire Kaart (1895): Bouwland



Figuur 4. Topografische kaart (1955): Bouwland



Figuur 5. Topografische kaart (1967): Ontstaan agrarisch bedrijf op de oude bouwlanden

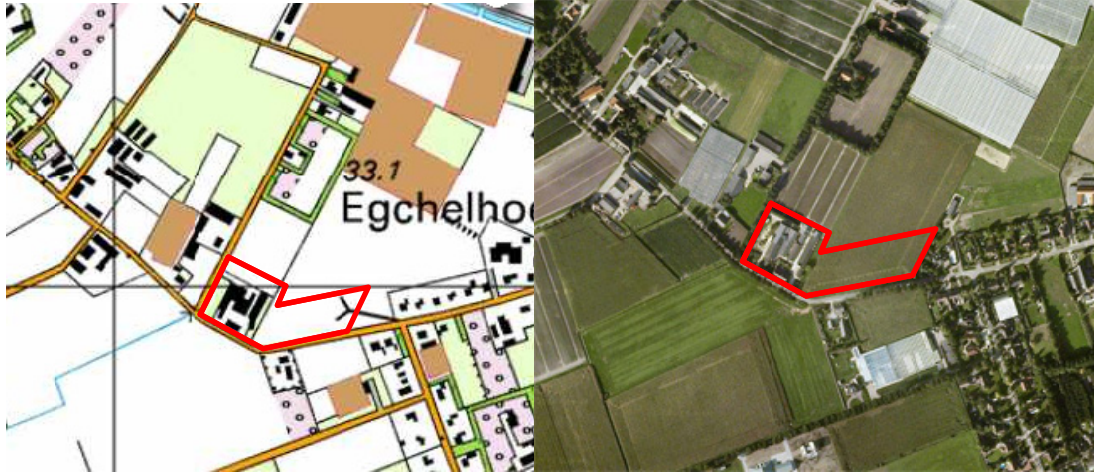


Figuur 6. Topografische kaart (1979): Agrarisch bedrijf na ruilverkaveling

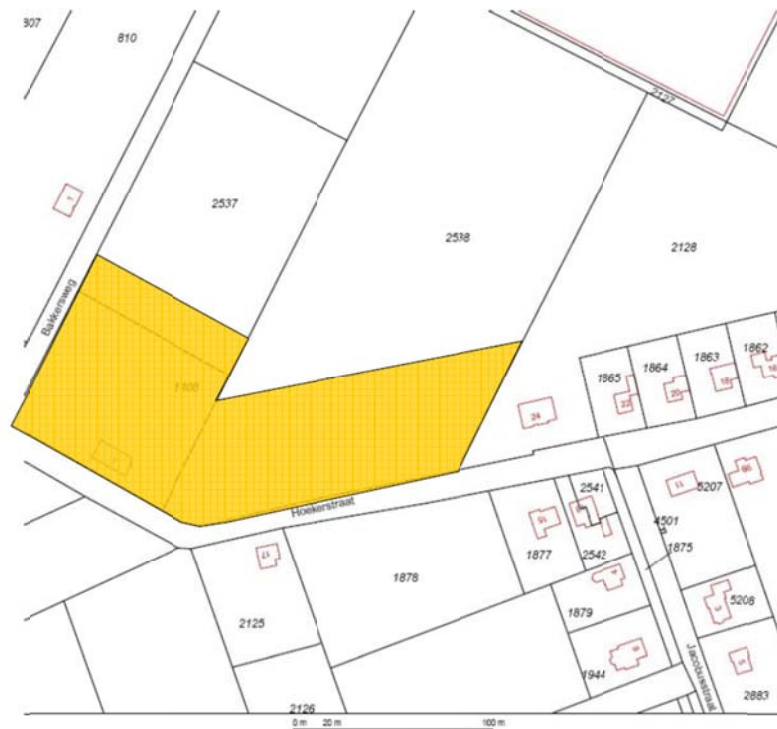
Eind 19e eeuw is het huidige agrarisch bedrijf nog niet aanwezig. Het landschap was in deze tijd nog het landschap van de zandgronden. Dit is ook te zien aan de lange rechte wegen. Op de topografische kaart van 1967 is het agrarisch bedrijf ingetekend met daaromheen nog de oude bouwlanden. De dorpen Egchel en Egchelhoek groeien steeds meer richting plangebied. De kaart van 1979 laat zien dat er een ruilverkaveling van het gebied heeft plaatsgevonden. Wegen zijn verdwenen, andere wegen zijn rechtgetrokken en er zijn wegen bijgekomen.

## 2.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Hub 1 ten westen van de kern Egchel, is ongeveer 1,7 hectare groot en ligt in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijf en bouwland. Het plangebied sluit nu, door de groei van Egchel, direct aan bij de bebouwing van de kern Egchel (figuur 7).



Het betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Helden, Sectie H, nummer 1408, 2537 (gedeeltelijk) en 2538 (gedeeltelijk) (figuur 8).



# 3

## BELEIDSKADER

### 3.1 Inleiding

In voorliggend hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de diverse ruimtelijke en sectorale, relevante beleidsdocumenten. Hierbij worden zowel ruimtelijke als functionele aspecten beschouwd.

### 3.2 Ruimtelijk beleid

#### Rijksbeleid

##### *Nota Ruimte*

Het rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening staat verwoord in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is in werking getreden op 28 februari 2006.

In de nota worden voorstellen gedaan voor de problemen van de komende 15 jaar met een doorkijk naar 2030. De nota heeft 4 belangrijke thema's; versterken van de economie (oplossen ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkomen rampen). Belangrijk is het streven naar "ruimte voor ontwikkeling" wat enerzijds inhoudt dat gebiedsgerichte integrale ontwikkelingen, waarin zoveel mogelijk betrokkenen participeren, gestimuleerd worden, maar anderzijds worden waarborgen gecreëerd om ruimtelijke waarden van nationaal belang te behouden en te ontwikkelen.

De Nota Ruimte stelt dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied worden verruimd. De nota geeft aan dat provincies de mogelijkheid hebben om, naast hergebruik, bedrijfsgebouwen te slopen en in ruil daarvoor - en ter financiering daarvan - woningen terug te bouwen ("ruimte voor ruimte"). "Ruimte voor ruimte" leidt per saldo tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak.

De sloop van de bedrijfsbebouwing en het terugbouwen van een zestal woningen leidt per saldo tot een substantiële vermindering van het bebouwd oppervlak. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan een vitaal platteland.

#### Provinciaal beleid

##### *Provinciaal omgevingsplan Limburg*

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg op 22 september 2006 (actualisatie POL januari 2011) is een integraal provinciaal plan op het gebied van ruimte, milieu, water, verkeer en vervoer, economie en welzijn. In het POL zijn de hoofdlijnen van het provinciaal beleid vastgelegd.

Het plangebied is binnen het POL gelegen in perspectief 'P5b- dynamisch landbouwgebied'. In dit perspectief wordt de ruimte geboden voor een duurzame, optimale ontwikkeling van niet-grondgebonden landbouw. Het betreft de concentratiegebieden en projectvestigingsgebieden voor de glastuinbouw en de landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, en combinaties daarvan. Hier wordt ruimte geboden voor een duurzame, optimale ontwikkeling van deze vormen van landbouw. Een goede landschappelijke inpassing en bescherming van de aanwezige omgevingskwaliteiten gelden daarbij als randvoorwaarden, net als het bereiken van een basiskwaliteit voor milieu en water.

De onderhavige ontwikkeling past niet rechtstreeks binnen het bovengenoemde perspectief, maar het beleid zoals verwoord in de POL- aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en verbetering

kwaliteit' (vastgesteld door Provinciale Staten op 18 december 2009), het daarop gebaseerde Limburgs Kwaliteitsmenu (vastgesteld door Gedeputeerde Staten in januari 2010), en het (toekomstige) gemeentelijke beleid biedt perspectief om het project mogelijk te maken. Hierna wordt daar verder op ingegaan.

*POL aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en verbetering kwaliteit' (POL aanvulling VGK)*  
Aanleiding voor deze POL- aanvulling zijn onder meer veranderde beleidsinzichten ten aanzien van de woningvoorraadontwikkeling. Dit naar aanleiding van de bevolkingskrimp. Met inachtnaam van de verschillen tussen Zuid- en Midden Limburg wordt er ingezet op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad, met als doel een adequate woningvoorraad afgestemd op de krimpende bevolkingsomvang (tot 2030). Voor Zuid- Limburg wordt in de periode tot 2030 een afname met per saldo ca. 16.000 woningen verwacht, waarvan vijf procent in het landelijk gebied wordt geëffectueerd. voor Noord- en Midden- Limburg zal de woningvoorraad eerst nog licht toenemen en zich daarna stabiliseren. Dat betekent dat de opgave ten aanzien van de woningvoorraad zich op kwaliteit zal focussen. Het vraaggestuurd bouwen enerzijds en het herstructureren/transformeren anderzijds zijn belangrijke instrumenten om de woningvoorraad in balans te krijgen en de effecten van krimp voor te zijn.

In regionale woningbouwprogramma's zal de balans tussen ontwikkeling van woningen binnen de contour, uitleglocaties grenzend aan de contour, nieuwe op zichzelf staande clusters, hergebruik van vrijkomende (agrarische en niet- agrarische) bebouwing en incidentele woningen in bestaande linten en clusters van bebouwing in het buitengebied bepaald moeten worden. Voor hergebruik van vrijkomende gebouwen, realisatie van incidentele woningen binnen bestaande linten en clusters en op zichzelf staande clusters tesamen kunnen in Noord- en Midden- Limburg ca. 1000 woningen worden gereserveerd voor de periode 2010-2030. Deze zes woningen maken daar deel van uit.

#### *Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)*

Het LKM is een beleidsregel op basis van de POL aanvulling VGK. Kortgezegd bepaalt dit beleid dat rode ontwikkelingen buiten onder meer de contouren rondom de kernen enkel mogelijk zijn, indien deze planologisch aanvaardbaar zijn en een toereikende tegenprestatie wordt geleverd. Per module, waarin de mogelijke ontwikkelingen zijn beschreven, wordt de tegenprestatie beschreven. Het LKM dient per gemeente te worden geïmplementeerd in een eigen, gemeentelijk Kwaliteitsmenu dat deel uit maakt van een structuurvisie. In Peel en Maas is een dergelijk Kwaliteitsmenu in voorbereiding. Verder in deze toelichting wordt daar op ingegaan.

Het LKM geeft aan dat de regels ervan niet bedoel zijn voor gebiedsontwikkelingen, omdat de kwaliteitsverbetering als het ware onderdeel uitmaakt van het totaalplan. De onderhavige ontwikkeling maakt deel uit de gebiedsontwikkeling Egchel. Deze gebiedsontwikkeling bestaat uit een aantal elementen. De twee hoofdelementen zijn de realisering van een LOG, LOG Egchelse Heide, op ca. 2 km afstand ten westen van de kern Egchel en de realisering van een woonwijk, Giel Peetershof, direct aansluiten ten zuiden aan de kern Egchel. In het kader van deze gebiedsontwikkeling is vooraf een aantal afspraken gemaakt tussen de gemeenteraad van de voormalige gemeente Helden en de inwoners van het dorp Egchel. De in dit kader belangrijkste voorwaarden hebben betrekking op behoud van leefbaarheid in het dorp en mogelijkheden bieden aan intensieve veehouderijen om zich op een duurzame locatie te vestigen. Deze zijn als volgt concreet gemaakt:

1. IV bedrijven die tegen de kern Egchel aan liggen hebben voorrang bij verplaatsing naar het LOG
2. De milieubelasting op het dorp als gevolg van bestaande en nieuw te vestigen IV bedrijven in het LOG wordt bewaakt. Er worden maximaal 6 nieuwe IV bedrijven in het LOG toegestaan.
3. Uitgangspunt voor de monitoring is de belasting op het dorp peildatum december 2008 (datum raadsbesluit ) van alle bestaande bedrijven en vergunde situaties of lopende aanvragen die van invloed zijn op de voor- en achtergrond belasting op het dorp.
4. Het woon- en leefklimaat van Egchel wordt gewaarborgd door de milieubelasting op het dorp vanwege intensieve veehouderijen te monitoren;

De bovengenoemde acties maken deel uit van de gebiedsontwikkeling en vormen als het ware de kwaliteitsbijdragen die de gebiedsontwikkeling tot gevolg heeft. De structuurvisie 'Gebiedsontwikkeling Egchel', geeft een totaalbeeld van deze gebiedsontwikkeling en de aspecten die daarbij van belang zijn. Deze structuurvisie is op 20 september door het college van B&W akkoord bevonden en wordt door de gemeenteraad in december 2011 vastgesteld.

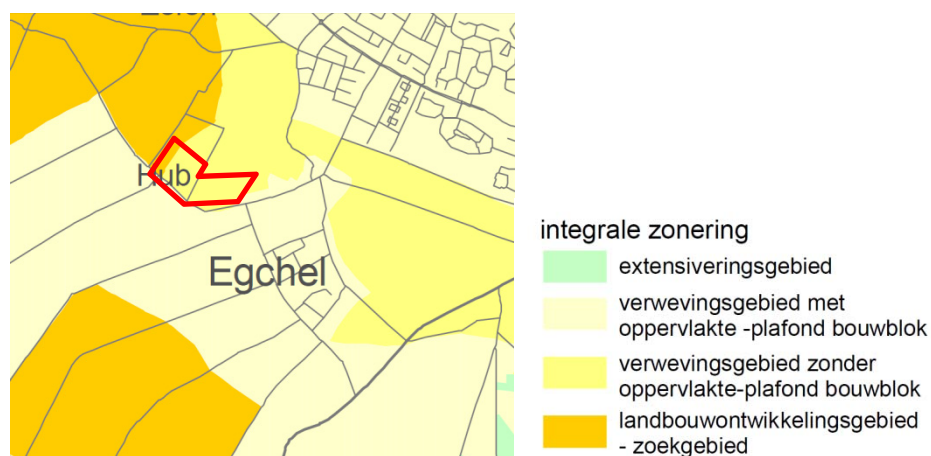
Dat een kwaliteitsverbetering als gevolg van de ontwikkeling aan de Hub ingebakken zit in het totaalplan blijkt uit de volgende onderdelen waar de gebiedsontwikkeling uit bestaat. Deze onderdelen zijn concrete stappen die reeds in gang zijn gezet ter uitvoering van de bovengenoemde kwaliteitsbijdragen.

- ontwikkeling van het Landbouwontwikkelingsgebied Egchelseheide. Dit zorgt voor het oplossen van knelpunten voor intensieve veehouderijen op niet duurzame locaties en draagt bij aan de afwaartse beweging en daarmee het verbeteren van het leefmilieu in dorpen of een positieve invloed op de gevolgen van IV bedrijven op natuurgebieden;
- ontwikkeling van een nieuw woongebied van ca. 120 tot 150 woningen aan de oostkant van Egchel. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp Egchel en het in stand houden van de daar nog aanwezige voorzieningen zoals de school en het rijke sociale- en verenigingsleven
- natuurcompensatie in de vorm van landschappelijke elementen, herstel van vennen in het gebied met een toegevoegde waarde voor extensieve recreatieve functies. De kwaliteit van een woongebied wordt positief beïnvloed door de aanwezigheid van een aantrekkelijk uitloopgebied. Daarnaast draagt de aanleg van deze elementen direct bij aan de kwaliteit en beleving van het buitengebied. Deze elementen zorgen er ook voor dat het LOG in het landschap wordt geïntegreerd en voor een positieve beleving van de gebiedsontwikkeling als geheel.
- het verplaatsen van een intensieve veehouderij aan de Hub 1 in Egchel naar het LOG, in combinatie met de bouw van 6 woningen nabij de kern als mede economische drager voor de sanering en bedrijfsverplaatsing; Hiermee wordt concreet invulling gegeven aan de afwaartse beweging en wordt het leefklimaat voor de kern positief beïnvloed. Als gevolg van deze bedrijfsverplaatsing wordt ruimte gecreëerd voor ontwikkeling van het LOG zonder dat dit in het kader van de achtergrondbelasting een verzwaring van de bestaande situatie tot gevolg heeft.
- het deels verplaatsen van een intensieve veehouderij aan de Jacobusstraat naar het LOG; Hiervoor geldt hetzelfde als voor de hiervoor beschreven bedrijfsverplaatsing aan de Hub.
- het (geheel) saneren van een juridisch en planologisch bestaande intensieve veehouderij aan de Roggelseweg in Egchel. Ook deze sanering heeft plaatsgevonden op initiatief van de gemeente met het oog op verbetering van het leefmilieu in de kern en creëren van ruimte voor de realisering van het LOG in het kader van de voorgrond en achtergrond belasting op het dorp.

Uit het voorgaande blijkt dat de onderhavige ontwikkeling deel uitmaakt van en noodzakelijk is in het kader van de gebiedsontwikkeling Egchel. Om die reden wordt het LKM niet separaat toegepast. Ten aanzien hiervan heeft vooroverleg met de provincie plaatsgevonden.

#### Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg

Het Reconstructieplan is een nadere uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Kern van het Reconstructieplan is de uitvoering. Geen nieuw beleid, maar uitvoering van bestaand beleid. Binnen het reconstructieplan is het plangebied grotendeels gelegen binnen de integrale zonering 'verweingsgebied zonder oppervlakte - plafond bouwblok' en voor een klein deel binnen de zonering 'landbouwontwikkelingsgebied - zoekgebied' (figuur 9)



Figuur 9. Uitsnede plankaart zoneringen reconstructie

Verwevingsgebieden kennen een sterke vermenging van functies (onder andere landbouw, toerisme en recreatie) met diverse waarden in het buitengebied (zoals water, landschap en natuur). Doelstelling voor deze gebieden is dat deze functies en waarden zich naast elkaar ontwikkelen en elkaar onderling versterken. Nieuwvestiging is binnen verwevingsgebieden niet toegestaan. Groei van bestaande bedrijven is wel toegestaan.

## **Gemeentelijk beleid**

### *Gemeentelijk Kwaliteitskader*

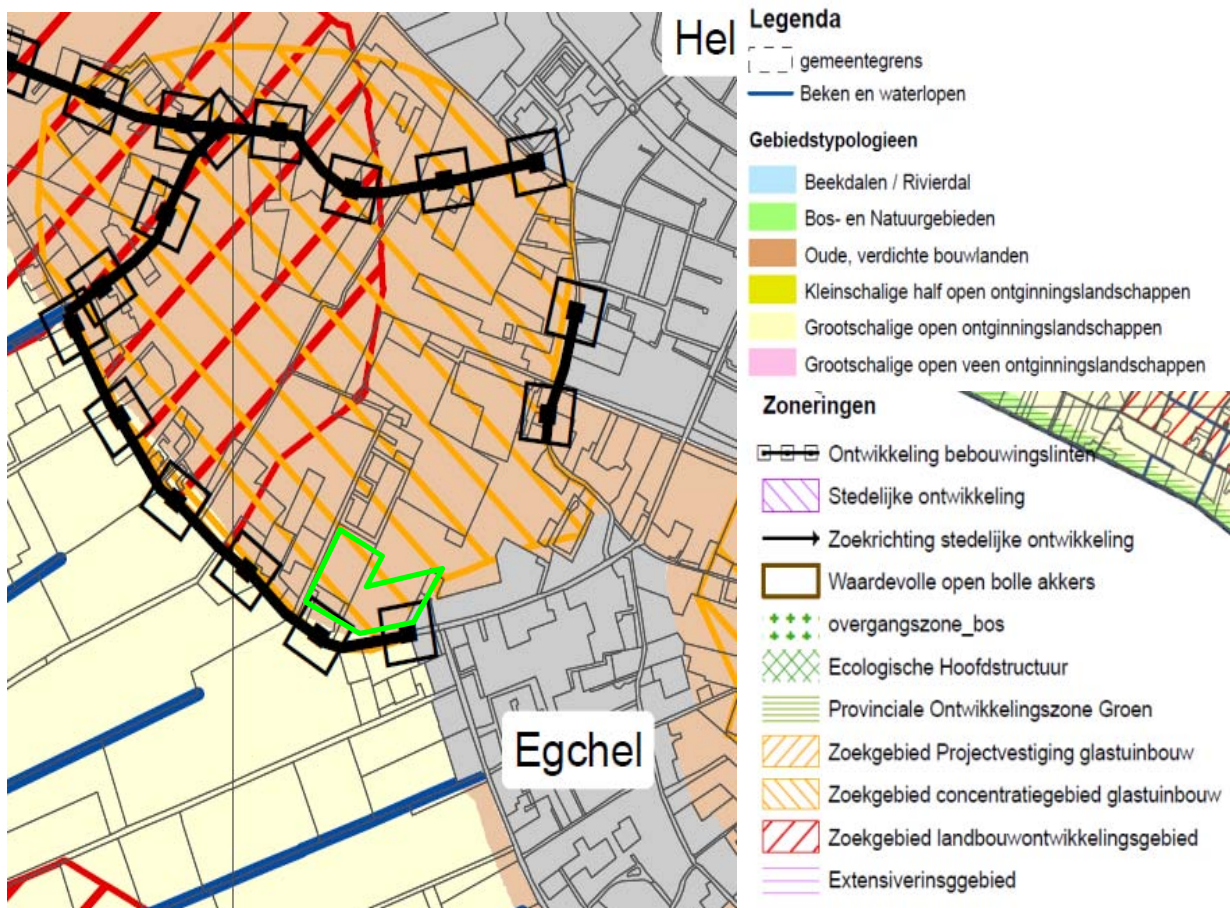
Op 21 december 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas het Kwaliteitskader Buitengebied vastgesteld. Dit is de vertaling van het LKM in gemeentelijk beleid dat deel zal gaan uitmaken van de structuurvisie voor het Buitengebied. Het huidige structuurplan Buitengebied vormt de basis voor het gemeentelijke kwaliteitskader. In de toekomstige structuurvisie voor het buitengebied wordt het bestaande structuurplan als uitgangspunt genomen en verder uitgewerkt en geconcretiseerd. Dat gebeurt in het kwaliteitskader vanuit het landschap, met zijn karakteristieken en kwaliteiten, die maatgevend zijn voor de wijze waarop ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

In het gemeentelijke Kwaliteitskader wordt het LKM (mede) als uitgangspunt genomen voor de vereiste kwaliteitsverbetering. Omdat de onderhavige ontwikkeling deel uitmaakt van en noodzakelijk is in het kader van de gebiedsontwikkeling Egchel is de vereiste tegenprestatie verdisconteerd in het totaalplan. Het Gemeentelijke Kwaliteitskader hoeft derhalve niet separaat te worden toegepast.

### *Structuurplan 'Buitengebied Regio Peel en Maas'*

Het structuurplan, vastgesteld 17 december 2008 is een gezamenlijk plan van de voormalige gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel. In dit plan hebben de voormalige gemeenten samen één beleid voor het buitengebied geformuleerd.

Het plangebied is gelegen binnen de gebiedstypologie 'Oude, verdichte bouwlanden' met de zonering 'Zoekgebied concentratiegebied glastuinbouw'. Aan de westkant ligt een klein deel van het plangebied binnen de zonering 'Zoekgebied landbouwontwikkelingsgebied'. Het plangebied is daarnaast gelegen binnen de zonering 'Ontwikkeling bebouwingslinten' (figuur 10).



Figuur 10. Uitsnede plankaart structuurplan

Binnen de zonering 'Ontwikkeling bebouwingslinten' wil de gemeente extra mogelijkheden bieden voor verschillende ruimtelijke en functionele ontwikkelingen. De linten zijn op basis van lokale kennis door de gemeente bepaald en begrensd. De gemeente wil in deze linten het bouwen van woningen buiten de contouren toelaten. Wel moet bij de bouw van woningen in deze linten aangetoond worden dat er per saldo een substantiële afname van de bestaande bebouwing ter plaatse plaatsvindt en/of er een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit wordt bereikt. Het onderhavige plan voldoet daaraan. Immers, het bestaande IV-bedrijf wordt gesaneerd, en daarvoor in de plaats komen zes woningen. Die ontwikkeling komt de omgevingskwaliteit ten goede. Gelet op de ligging aansluitend aan de kern, in een bebouwingslint en gezien de verbetering die de ontwikkeling betekent voor de omgevingskwaliteit past het onderhavige plan prima binnen het gemeentelijke beleid.

De gemeente wil binnen de zoekgebieden concentratiegebied glastuinbouw ontwikkelingen concentreren en ontwikkelingen buiten deze gebieden weren. Er zijn in het gebied zeven concentratiegebieden aangewezen. Binnen concentratiegebieden is in beperkte mate plaats voor nieuwe vestigingen.

Een zoekgebied landbouwontwikkelingsgebied is een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primair landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van de reconstructie kan voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Binnen dit zoekgebied kan een nadere selectie gemaakt worden in gebieden, waar de gemeenten daadwerkelijk mee aan de slag willen. De inplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven staat hier centraal. De gemeenten willen ontwikkelingen, die de intensieve veehouderij zouden kunnen belemmeren, tegengaan. Ten aanzien van de aanduidingen voor glastuinbouw en landbouwontwikkeling geeft de ontwerp structuurvisie Intensieve veehouderij en Glastuinbouw meer richting. Hieronder wordt daar verder op ingegaan.

*Structuurvisie Intensieve veehouderij en Glastuinbouw (verder: structuurvisie IV/Glas)*

Op 21 december 2011 is de structuurvisie IV/Glas vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Peel en Maas. De structuurvisie IV/Glas is onderdeel van de structuurvisie Buitengebied. In deze structuurvisie wordt het beleid ten aanzien van bestaande en toekomstige mogelijkheden voor de intensieve veehouderij en glastuinbouw beschreven. De keuzes ten aanzien van zoekgebieden landbouwontwikkelingsgebieden en zoekgebieden glastuinbouw zijn nader uitgewerkt. Eén van de beleidsdoelen in de structuurvisie IV/Glas is ruimte voor ontwikkeling met oog voor kwaliteit, waaronder o.a. een goed woon- en leefklimaat wordt bedoeld. Nieuwvestiging van IV bedrijven wordt enkel toegestaan in een landbouwontwikkelingsgebied en als er een knelpunt wordt opgelost op een ongewenste situatie.

In de structuurvisie wordt doorgewerkt op de uitgangspunten uit onder meer het structuurplan Buitengebied en het besluit van de gemeenteraad ten aanzien van de gebiedsontwikkeling Egchel<sup>1</sup>. Ten aanzien van het laatstgenoemde raadsbesluit geldt als onder meer als uitgangspunt dat de leefbaarheid van de kern Egchel voorop staat bij de gebiedsontwikkeling van Egchel. Tevens wordt ingezet op de ontwikkeling van Landbouwontwikkelingsgebied Egchelse Heide en wordt melding gemaakt van de verplaatsing van het bestaande IV-bedrijf aan de Hub 1.<sup>2</sup>

Verplaatsing van het bestaande IV- bedrijf aan de Hub 1 voldoet dus aan de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling Egchel, welke wordt doorvertaald in de structuurvisie IV en Glas. Een ander belangrijk beleidsuitgangspunten voor de structuurvisie is het vaststellen van kernrandzones.<sup>3</sup> Dit zijn zones in de vaak kwetsbare gebieden tussen de kernen en het buitengebied en zijn instrument om te komen tot de bescherming van een goed woon- en leefklimaat.

In de ontwerp structuurvisie is het onderhavige plangebied aangemerkt als 'kernrandzone'. Het beleid binnen de kernrandzone voor wat betreft ontwikkelingen voor intensieve veehouderij is dat nieuwvestiging hier niet is toegestaan. Bestaande rechten uit vigerende bestemmingsplannen blijven behouden. Ten aanzien van glastuinbouw geldt eveneens dat het beleid erop gericht is binnen kernrandzones geen nieuwvestiging voor glastuinbouw mogelijk te maken. Bestaande rechten uit vigerende bestemmingsplannen worden wel gerespecteerd. Ten opzichte van het structuurplan Buitengebied is de structuurvisie IV/Glas dus een nadere detaillering, omdat in de structuurvisie IV/Glas geen sprake (meer) is van een zoekgebied concentratiegebied glastuinbouw of zoekgebied landbouwontwikkelingsgebied. Deze zoekgebieden zijn elders in de gemeente geprojecteerd.

Uit het voorgaande blijkt dat de onderhavige ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid, zoals verwoord in de structuurvisie IV/Glas.

*Beleid woningbouwverzoeken win-win situaties*

Op 26 juli 2011 hebben burgemeester en wethouders van Peel en Maas de 'beleidsregel woningbouwverzoeken win-win situaties' vastgesteld. Deze beleidsregel is geldig tot en met 4 augustus 2012 en wordt daarna desgewenst verlengd. Op grond van dit beleid wordt niet meegewerkt aan verzoeken tot woningbouw in het buitengebied, uitgezonderd onder meer woningbouwverzoeken waarbij een win-win situatie kan worden gecreëerd door het oplossen van een planologisch en milieutechnisch knelpunt. Ook verzoeken waarop al een positief (principe)besluit is genomen of anderszins in de pijplijn zit voorafgaand aan de vaststelling van deze beleidsregel en past binnen (vigerend) gemeentelijk beleid zijn uitgezonderd. Als voorwaarde voor het verlenen van medewerking geldt het volgende:

- a. het verzoek moet voorafgegaan worden door een principeverzoek waarop een positief standpunt is ingenomen;
- b. er moet zijn gewaarborgd dat de woningen daadwerkelijk op korte termijn worden gerealiseerd;
- c. er moet worden gewaarborgd dat de bedrijfsbebouwing binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingplan of de omgevingsvergunning wordt gesloopt;

<sup>1</sup> raadsbesluit van de voormalige gemeenteraad van Helden van 22 december 2008.

<sup>2</sup> zie uitgangspunt 4 van het bij het raadsbesluit horende voorstel. Het bedrijf is één van de twee genoemde te verplaatsen bedrijven uit Egchel.

<sup>3</sup> Op 31 mei 2011 heeft de gemeenteraad de 'Kaart kernrandzones Structuurvisie en IV en Glastuinbouw' vastgesteld. Deze kaart maakt deel uit van de beleidsuitgangspunten voor de structuurvisie IV/Glas.

- d. betreffende de verzoeken waarbij een win-win situatie wordt gecreëerd door het oplossen van een planologisch en milieutechnisch knelpunt geldt een maximum van in totaal 40 te bouwen woningen en moet toepassing worden gegeven aan het LKM en gemeentelijke kwaliteitskader, waarbij ten aanzien van milieuaspecten maatwerk wordt geleverd;
- e. het verzoek moet passen binnen het overige vigerende beleid (onder meer het structuurplan Buitengebied en het beleid van de provincie Limburg);
- f. indien het LKM van toepassing is, moet overeenstemming zijn met de provincie Limburg over de toepassing daarvan, vooruitlopend op het 'verzekeren' van de Ruimte voor ruimte woningen.

De onderhavige ontwikkeling voldoet aan deze voorwaarden. Over de ontwikkeling zijn (privaatrechtelijke) overeenkomsten gesloten, welke op een aantal punten nader worden aangevuld. Daarin zijn de punten a tot en met c meegenomen. Voorts is sprake van maximaal zes woningen en wordt voldaan aan het LKM en het (toekomstige) gemeentelijke beleid. Ten aanzien van de ontwikkeling is met de provincie Limburg overleg gevoerd, onder meer vooruitlopend op het 'verzekeren' van de Ruimte voor Ruimte woningen. Daaruit is gebleken dat het onderhavige project de Ruimte voor Ruimte doelstelling niet in gevaar brengt.

#### *Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Egchel*

De onderhavige ontwikkeling is benoemd in de structuurvisie Gebiedsontwikkeling Egchel die op 8 februari 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Peel en Maas is vastgesteld. De ontwikkeling past derhalve binnen de hierin geformuleerde visie voor de omgeving van Egchel.

#### *Bestemmingsplan buitengebied*

Op het plangebied is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Helden, vastgesteld bij raadsbesluit van 16/09/1991, nr. 9/19, (gedeeltelijk) goedgekeurd bij besluit Gedeputeerde Staten van Limburg van 28/04/1992. Dit bestemmingsplan is gedeeltelijk herzien door de vaststelling van het bestemmingsplan 'herziening ARIBA' op 9 januari 2006. Deze herziening is door GS goedgekeurd op 18 april 2006. De herziening ziet enkel op een aantal bestemmingsplanvoorschriften.

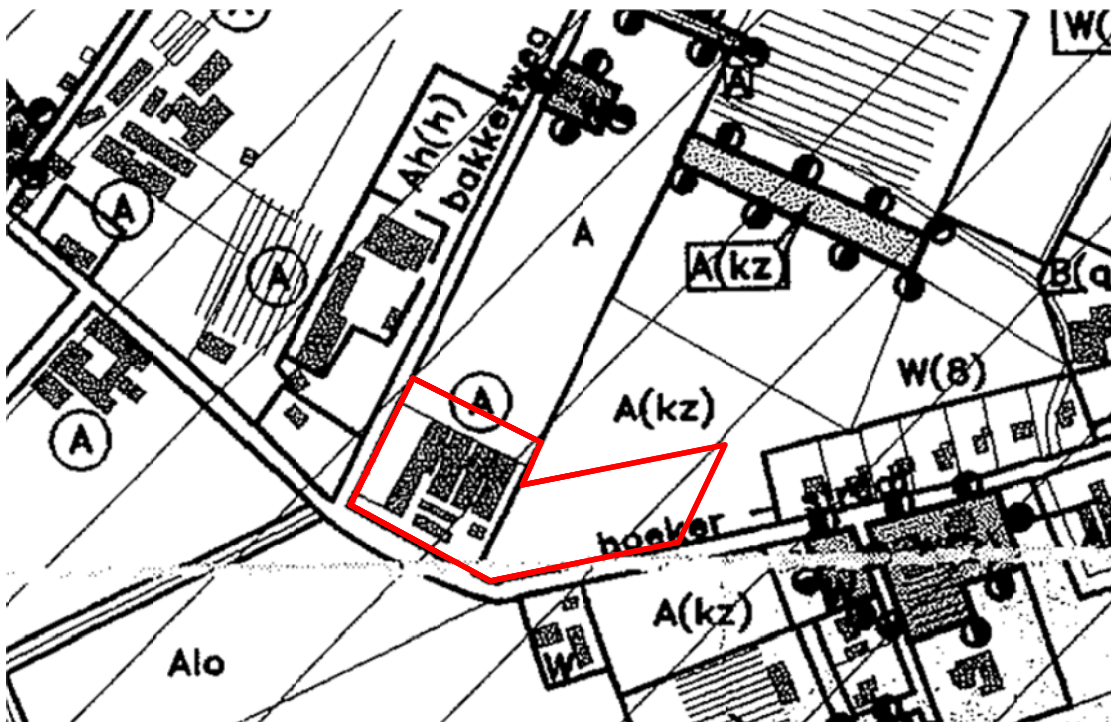
De percelen aan de Hub 1 te Egchel zijn in het bestemmingsplan bestemd tot "Agrarische doeleinden - bouwperceel A(b)", "Agrarische doeleinden A" en "Agrarische doeleinden - kernrandzone A(kz)".

De als "Agrarische doeleinden - A" aangegeven gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande, dat in de zoneringsvlakken 'extensiveringsgebied', 'verwevingsgebied met bovengrens bouwkaavel' en 'verwevingsgebied zonder bovengrens bouwkaavel' nieuwvestiging niet is toegestaan. Op de plankaart is de nadere aanduiding 'agrarisch bedrijf' opgenomen.

Op deze gronden zijn uitsluitend ten behoeve van de hierboven genoemde doeleinden toegelaten:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen en erven;
- e. bijbehorende voorzieningen.

De als "Agrarische doeleinden A" aangegeven gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven, alsmede de opbouw van het landschap, met dien verstande, dat in de zoneringsvlakken 'extensiveringsgebied', 'verwevingsgebied met bovengrens bouwkaavel' en 'verwevingsgebied zonder bovengrens bouwkaavel' nieuwvestiging niet is toegestaan.



Figuur 11. Uitsnede Plankaart vigeren bestemmingsplan Buitengebied Helden

De als “Agrarische doeleinden - kernrandzone A(kz)” aangegeven gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven met beperkingen ten dienste van de bescherming van het milieu van het aangrenzend gelegen woongebied.

Op deze gronden zijn uitsluitend ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden toegelaten:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. bijbehorende voorzieningen.

Het voornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan buitengebied Helden. Voor het wijzigen van de bestemmingen naar een bestemming die de geplande activiteiten toelaat is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

### 3.3 Cultuurhistorisch beleid

#### Archeologie

Op basis van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) die in 2007 is vastgesteld ter aanpassing van (onder andere) de Monumentenwet zijn gemeentes bevoegd gezag wanneer het gaat om archeologie. Dit in tegenstelling tot de situatie voor 2007 toen de provincie optrad als bevoegd gezag. De gemeente Peel en Maas is druk doende om op basis van de nieuwe wettelijke bevoegdheden eigen archeologiebeleid te ontwikkelen. Dit beleid is echter nog niet vastgesteld. Toch is in dit bestemmingsplan (op basis van de verplichtingen uit de (Wamz) aandacht besteed aan het aspect archeologie. In het hoofdstuk 5 wordt dit beschreven.

*Archeologiebeleid gemeente Peel en Maas*

De gemeente Peel en Maas hecht waarde aan het cultuurhistorisch en archeologisch erfgoed. Om archeologische restanten zo goed mogelijk te kunnen bewaren is er een beleidsplan en beleidskaart opgesteld. In dit beleidsplan is een generieke diepte van 40 cm vastgesteld. Dat wil zeggen dat tot een diepte van 40 cm geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Wanneer de grond tot een grotere diepte wordt verstoord, geldt er in principe een formele onderzoekplicht. De archeologische beleidskaart geeft aan in welke gebieden de kans op archeologische resten hoog is en waar middelhoog of laag. Daar waar een lage verwachting geldt, is verder geen archeologisch onderzoek nodig. In de andere verwachtingsgebieden moet, indien de grond dieper dan 40 cm wordt verstoord, mogelijk archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit is mede afhankelijk van de mate van de oppervlakte die verstoord gaat worden. Bij gebieden waar een hoge verwachtingswaarde geldt, geldt dat bij een verstoring groter dan 100m<sup>2</sup> oppervlakte en dieper dan 40 cm onderzoek noodzakelijk is. In een middelhoog gebied, geldt dezelfde dieptegrens, maar het oppervlakte wordt verruimd tot 2.500m<sup>2</sup>.

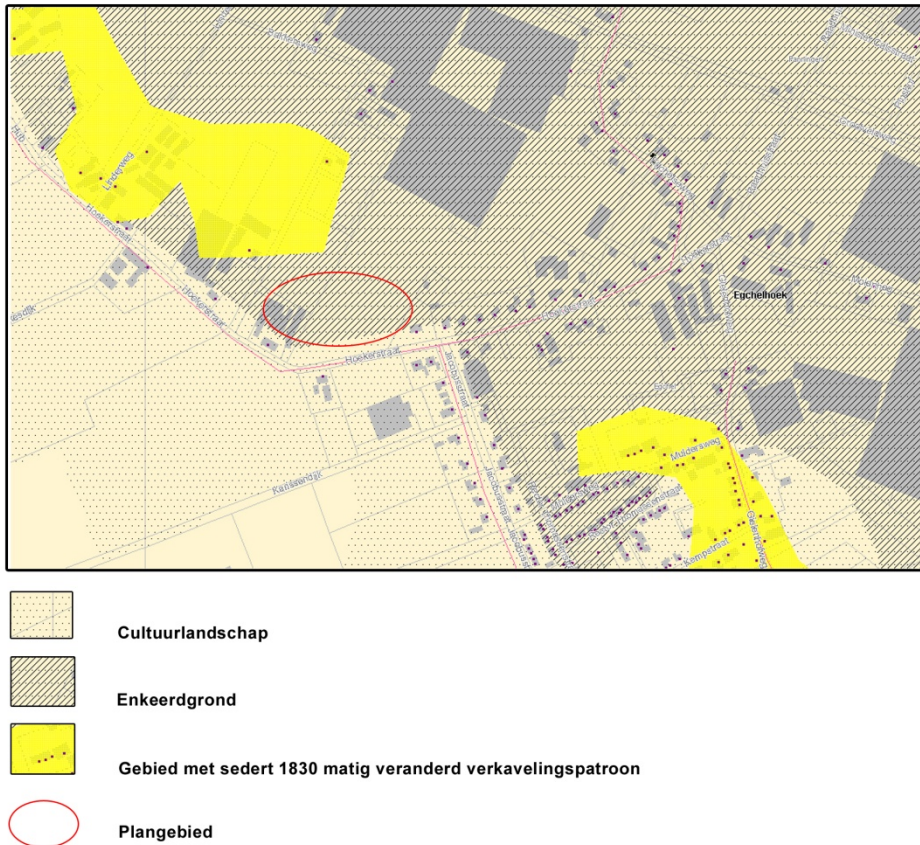
Het plangebied aan de Hub 1 is gelegen binnen de zone "Waarde-archeologie 5"; een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Voor een project met een bodemverstoring dieper dan 40 cm en een omvang van 2.500 m<sup>2</sup> of meer is een archeologisch onderzoek verplicht. Aangezien bovengenoemd maten worden overschreden, zijn een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hierover is meer te lezen in paragraaf 5.1 van deze toelichting.

*Cultuurhistorie*

De provincie Limburg heeft een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld, waarin de te beschermen cultuurhistorische waarden, zoals landschappen of historische bebouwing, zijn opgenomen.

Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig met cultuurhistorische waarde. Wel is het gelegen binnen de zones 'cultuurlandschap' en 'enkeergrond'. De aanduiding cultuurlandschappen geeft de oude en jonge cultuurlandschappen weer. De oude cultuurlandschappen zijn onderverdeeld in de legendaeenheden kernen, bouwland en grasland en tonen het gebied dat voor 1806/1840 in intensief gebruik was. Deze gebieden zijn aangemerkt als gebieden met cultuurhistorische betekenis, omdat hier sprake is van een grote ruimtelijke dichtheid aan archeologische, historisch-bouwkundige en historisch-geografische waarden. Het plangebied is aangemerkt als 'bouwland, kampen' en 'grasland, geperceleerd'. De oude kampen werden gekenmerkt door een relatief kleinschalig verkavelingspatroon. Waar geen ruimte was voor grote aaneengesloten bouwlanden, ontstonden kampen (éénmans essen). De kampen waren evenals de essen en enken omgeven door singels en houtwallen, waardoor het landschap fijnmazig is. De erven liggen verspreid tussen de kampen. De aanduiding 'enkeergrond' is een resultante van het oude ontginningspatroon in kampen en essen. Deze oude bouwlanden werden gedurende de jaren steeds opgehoogd, waardoor een specifiek bodemtype is ontstaan, de enkeerdgrond. Dit bodemtype is vaak een indicator voor archeologische artefacten in de bodem.

*De uitplaatsing van de varkenshouderij en de daarmee gepaard gaande ontstening levert een landschappelijke verbetering op. Door de situering van de nieuwe woningen aan de weg en de sloop van de stallen, wordt het oorspronkelijke open middengedeelte van de kamp weer open.*



Figuur 12. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

### 3.4 Volkshuisvestingsbeleid

#### *Woonvisie Regio Venlo 2011-2015*

Met de vaststelling van de woonvisie regio Venlo worden de regionale kaders op het gebied van wonen voor de komende 5 jaar vastgelegd. Met dit kader is de raad in staat te sturen op de beleidsmatige uitgangspunten. Ook liggen hiermee de kaders voor het woningbouwprogramma vast. Deze woonvisie biedt de grondslag voor regionale afstemming en samenwerking.

Om richting te geven aan de ontwikkeling van de woonopgaven van de regio, biedt de visie belangrijke handvatten. Ze geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de ontwikkeling van de woningvoorraad en woonmilieus. De regionale woonvisie een belangrijk richtinggevend document voor de ontwikkeling van centra, wijken, dorpen en kernen. Het geeft de regio en de afzonderlijke gemeenten een instrument in handen om te toetsen, te sturen en, minstens zo belangrijk, om de koers vast te houden.

De belangrijkste opgaven voor de regio zijn:

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

De hiervoor genoemde opgaven komen ook terug in de woonvisie plus voor Peel en Maas. De uitgangspunten van de woonvisie plus Peel en Maas en de daaraan voorafgaande woningmarktanalyse voor Peel en Maas zijn dan ook gebruikt als input richting regio voor de regionale woonvisie. Beide visies hebben een nagenoeg gelijk traject gevolgd.

Voor de gemeente Peel en Maas is in de Regionale Woonvisie een quickscan opgesteld. In deze quickscan komen de volgende punten naar voren:

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

Het dorp Egchel valt onder de zogenaamde 'Leefdorpen'. Leefdorpen blijven investeren in met name de sociale cohesie, dit stimuleert het zelfoplossend en zelforganiserend vermogen. Kwaliteit van wonen en leven is leidend. Binnen de leefdorpen kenmerken de grotere dorpen zich als centrumleefdorp: de tripel Egchel-Helden-Panningen en Reuver. Deze leefdorpen gaan voor een gezond evenwicht tussen uitleg, inbreiding en herstructurering. De overige leefdorpen (Belfeld, Meijel, Baarlo, Maasbree, Kessel, Arcen, Velden) gaan voor een gezond evenwicht tussen inbreiding en uitbreiding. De beoogde doelgroepen zijn in beginsel eigen aanwas en nieuwkomers.

Het onderhavig bestemmingsplan past goed binnen het beleid van de Regionale Woonvisie. Het plan biedt ruimte voor het realiseren van verschillende woningtype voor verschillende doelgroepen. Het bestemmingsplan is daardoor flexibel van opzet en kan inspelen op de vraag van de veranderende woningmarkt.

#### *Woonvisie Plus Peel en Maas 2011-2015*

Op 25 januari 2011 is door de gemeenteraad de Woonvisie Plus Peel en Maas 2011-2015 vastgesteld. Hoofddoel van de visie is de positie van de gemeente Peel en Maas als aantrekkelijke woongemeente voor een ieder te behouden en waar mogelijk te versterken. In de woonvisie is het perspectief op wonen in de 11 kernen binnen de gemeente opgenomen. De mogelijkheid om de 6 woningen te realiseren aan de Hub past binnen het woningbouwprogramma voor de kern Egchel. De doelstellingen van de Woonvisie kunnen puntsgewijs als volgt worden samengevat:

- Het behouden van de eigen identiteit van de kernen.
- Maatwerk in woningbouw per kern.
- Leefbaarheid in de kernen behouden en bevorderen.
- Balans tussen inbreiding en uitbreiding zoeken.
- Streven naar levensloopbestendig en duurzaam bouwen.

In samenspraak met de regio wordt de ontwikkeling van woningbouw breder getrokken dan alleen de eigen gemeente. Samen met de gemeenten Venlo en Beesel vormt Peel en Maas de woningmarktregio Venlo en omgeving. Parallel aan de ontwikkeling van de lokale woonvisie participeert Peel en Maas in de eveneens inmiddels vastgestelde regionale woonvisie. Daarin geeft Peel en Maas aan zich sterk te maken in het kwalitatief verbeteren en het op peil houden van het dorps en landelijk wonen. De gemeente maakt de keuze om de toedeling van de toekomstige woonbehoefte en de situering van woningbouw voor instromers planologisch in te kaderen: extra woningbouw vindt plaats in de centrum- en leefdorpen onder voorwaarde dat deze locaties kwaliteiten toevoegen die Peel en Maas nog niet of weinig voorhanden zijn.

Het onderhavig bestemmingsplan past goed binnen het beleid van de gemeente Peel en Maas om zich sterk te maken in het kwalitatief verbeteren en het op peil houden van het dorps en landelijk wonen.

### **3.5 Waterbeleid**

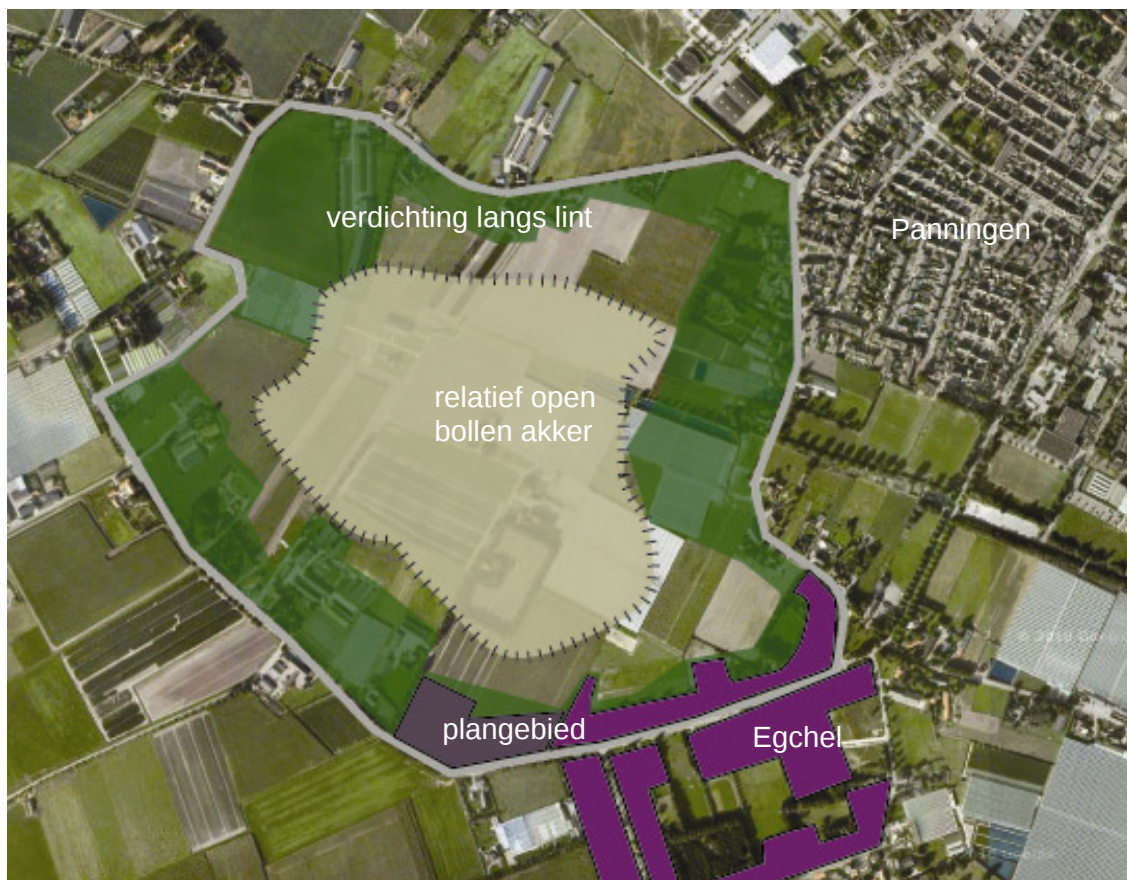
Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Eén van de oorzaken voor de problemen met water in ons land is de wijze waarop plannen en (planologische) besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden etcetera. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene-) ruimtelijke plannen en besluiten. In het advies in de waterparagraaf (hoofdstuk 5) is het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid op het gebied van water meegenomen.

# 4

## PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Ontstaansgeschiedenis

Landschappelijk gezien ligt het plangebied aan één van de oude bouwlanden welke voornamelijk rond de oudere dorpskernen van de gemeente Peel en Maas liggen (afbeelding 14).



Figuur 13. Huidige landschappelijke situatie

De oude bouwlanden behoren tot de vroegste ontginningen, waarbij mensen stukken land geschikt maakten voor landbouw. In de nabijheid van deze oude bouwlanden werden kleine nederzettingen gesticht. Deze nederzettingen zijn uitgegroeid tot de huidige kernen. Een deel van deze oorspronkelijke bouwlanden ligt dus ook onder de uitleggebieden van deze kernen.

De oude bouwlanden werden bemest door middel van het potstalsysteem. De boeren bemestten de grond jaarlijks met plaggen die verrijkt waren met dierlijke mest uit de potstal. Daardoor kwamen de gronden in de loop der eeuwen nog hoger te liggen. Er ontstonden zo bolle akkers. Deze bolle akkers zijn kenmerkend voor door de mens gevormde gronden, ontstaan door langdurige bemesting en opplagging. Hierdoor is op de zandgrond een dikke eerdlaag ontstaan.

In deze van oudsher bewoonde en vroeg ontgonnen delen van de gemeenten Helden, Maasbree, Meijel en Kessel zijn nu de enkeerdgronden te vinden. De gronden waren oorspronkelijk in gemeenschappelijk gebruik, waardoor de eenheden groter en meer open waren. Om de landbouwgronden kwam de bebouwing, waardoor een waardevol gebiedstype ontstond, met een min

of meer verdichte rand en een bol open gebied in het midden. Omdat de buurtschappen van vroeger uit rond deze bouwlanden lagen zie je dat hier tegenwoordig een menging van functies aanwezig is (bron: Structuurplan buitengebied Peel en Maas).

#### 4.2 Huidige situatie

Zoals in afbeelding 14 en 15 is weergegeven ligt het plangebied zowel in de verdichte rand van de bolle akker als tegen de dorpsrand van Egchel.



Figuur 14. Ligging plangebied tegen dorpsrand en in de rand van het oude bouwland (bron:google streetview)

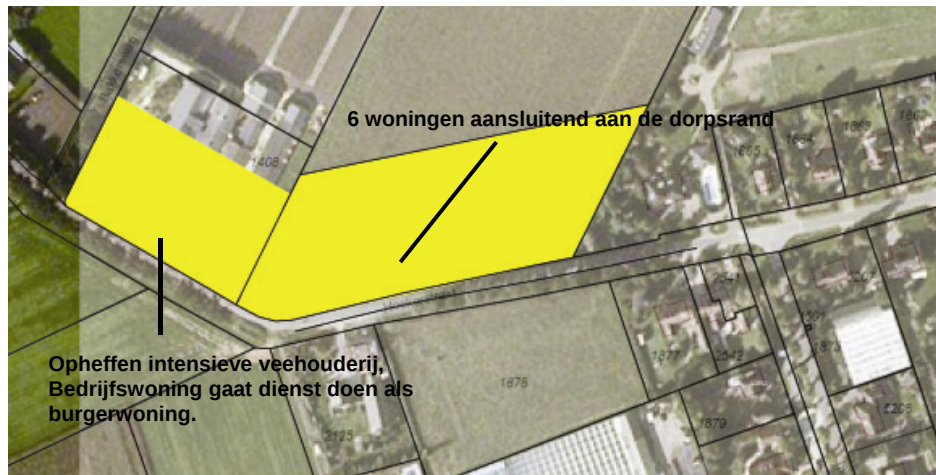


Figuur 15. De varkenshouderij gelegen binnen het plangebied (bron: google streetview)

In de huidige situatie is er binnen het plangebied een intensieve veehouderij gelegen. Doordat de stallen van de veehouderij achter de bedrijfswoning liggen, liggen ze ver het open gebied in. Het overige deel van het plangebied bestaat uit bouwland.

#### 4.3 Toekomstige situatie

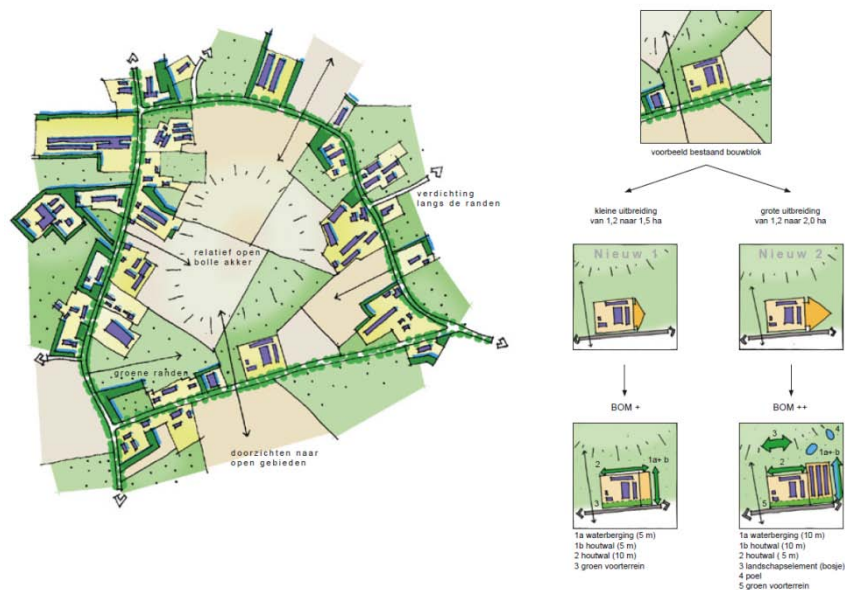
Onderhavig voornemen voorziet in het saneren van de stallen van de intensieve veehouderij en het oprichten van maximaal een zestal woningen op het bouwland gelegen tussen de intensieve veehouderij en de dorpsrand van Egchel. Op de locatie blijft de bedrijfswoning met bijgebouwen gehandhaafd. Deze gaat dienst doen als burgerwoning (afbeelding 17).



Figuur 16. Toekomstige situatie

De woningen komen in een lint langs de weg en sluiten aan op de bestaande woningen in de dorpsrand van Egchel. De woningen komen met de voorgevel in dezelfde rooilijn te liggen. Door langs de weg te bouwen, welke de rand van het oude bouwland vormt, wordt het contrast van de verdichting langs de wegen en het open midden op het oude bouwland verder versterkt (afbeelding 18).

De sloop van de varkensstallen zorgt er voor dat de visueel onaantrekkelijke obstakels uit het landschap verdwijnen. Vooral zo dicht bij de dorpsrand van Egchel levert dit een substantiële verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit van het direct aangrenzende landelijk gebied. Daarnaast verdwijnt de milieubelasting, wat het woon- en leefklimaat in en nabij de dorpsrand ten goede komt.



Figuur 17. Oude bouwlanden Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

# 5

## RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

In dit hoofdstuk zijn de voor dit plan relevante milieutechnische- en planologische onderzoeken beschreven.

### 5.1 Archeologie

Omdat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate wordt bedreigd door natuurlijke processen, ondeskundig gebruik van het bodemarchief en door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, hebben op 16 april 1992 een aantal Europese lidstaten het 'Verdrag van Malta' ondertekend.

De wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De nieuwe wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de nieuwe wet zijn:

1. archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
2. vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen;
3. bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

Voor het plangebied aan de Hub 1 te Egchel in de gemeente Peel en Maas is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Het archeologisch onderzoek was noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

*Op grond van het booronderzoek blijft de middelhoge gespecificeerde verwachtingswaarde van het bureauonderzoek voor de perioden Neolithicum tot en met Nieuwe tijd gehandhaafd. Normaliter wordt dan geadviseerd om op de locatie van de geplande nieuwbouw een proefsleuvenonderzoek uit te voeren (karterende/waarderende fase).*

*Gedurende het planproces voor voorliggend bestemmingsplan is na de gereedkoming van het archeologisch onderzoek gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld (zie ook hoofdstuk 3). De gemeente Peel en Maas heeft besloten om in de geest dit beleid geen verder archeologisch onderzoek verplicht te stellen, omdat er een onderzoeksplicht geldt bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlak van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>. Indien het gezamenlijk verstoringsoppervlak van de nieuwbouw onder de 2.500 m<sup>2</sup> blijft – hetgeen het geval is – is conform het nieuwe beleid geen archeologisch onderzoek verplicht.*

## 5.2 Bodem

Om inzicht te kunnen geven in de bodemkwaliteit en –gesteldheid is voor het plangebied een vooronderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725:2009 “Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek”. Tevens is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740:2009 “Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond”. Het bodemonderzoek is in de vorm van bijlage 2 aan dit rapport toegevoegd.

*Uit de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de hypothese ‘onverdachte locatie’ kan worden aanvaard, ondanks de marginale verhogingen met PAK en PCB's in de bovengrond en de aanwezigheid van enkele zware metalen in het grondwater.*

*De concentratie PAK is lager dan de max. W en voldoet daarmee aan de bodemfunctieklassen wonen. De verhogingen zijn waarschijnlijk te relateren aan de bijmenging met een enkel puindeeltje in de bovengrond, ondanks dat geen zintuiglijke afwijkingen in de grond zijn waargenomen.*

*Voor wat betreft de PCB's is de aanwezige concentratie weliswaar hoger dan de AW, maar lager dan de interventiewaarde. Mogelijk zijn er door het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen op de klinkerverharding, sporen doorgesijpeld naar de bovengrond. Er is hier echter geen gevaar voor de volksgezondheid en een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.*

*De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij de toekomstige bouwactiviteiten, kunnen (indicatief gesteld) niet zonder meer als multifunctioneel worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit. De grond mag eventueel wel op het eigen perceel worden verwerkt.*

*De lichte verontreinigingen met enkele zware metalen in het grondwater zijn regionaal van karakter. Er bestaat gezien de gehalten geen gevaar voor de volksgezondheid.*

*Geconcludeerd wordt dat er in verband met de bestemmingswijziging en nieuwbouw van de woningen geen belemmeringen gelden uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.*

## 5.3 Ecologie

Als onderdeel van de toelichting bij de bestemmingsplanwijziging dient aandacht besteed te worden aan de effecten van de wijziging op natuurwaarden binnen het plangebied en in de omgeving hiervan. Negatieve effecten op beschermde soorten en/of gebieden mogen veelal niet zonder meer optreden. In dat geval kunnen mitigerende en/of compenserende maatregelen of zelfs een vergunningaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk zijn om het bestemmingsplan doorgang te laten vinden.

### Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of als Ecologische verbindingszone (EVZ). De ontwikkeling kan mogelijk wel negatieve effecten hebben op in de omgeving aanwezige Natura2000-gebieden, die een strenge externe bescherming kennen. In de nabijheid van het plangebied zijn echter geen Natura2000-gebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied is Leudal, dat op meer dan 6,5 km afstand is gelegen.

### Soortbescherming

Met behulp van de Natuurgegevens website van de provincie Limburg is geïnventariseerd of beschermde plant- en diersoorten door het voornemen worden geschaad. De bouwplannen zijn geprojecteerd in kilometerhok 58-14-51 en 58-24-11.

Broedvogels

In en direct rondom het plangebied zijn geen beschermde broedvogels waargenomen (figuur 18).

Beschermde planten

In en direct rondom het rondom het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen. (zie figuur 19).

Vegetatietypen recente kartering

In en direct rondom het plangebied zijn geen bijzondere vegetatietypen aanwezig (figuur 20).



Figuur 18. Waarnemingen broedvogels



Figuur 19. Beschermde planten



Figuur 20. Vegetatietypen recente kartering

De inventarisatiegegevens van de provincie Limburg laten zien dat zich in en rondom het plangebied geen bijzondere en beschermde planten en broedvogels bevinden. Bovendien bestaat het plangebied, voor zover niet in gebruik als tuin, erf en varkensbedrijf uit akkerland dat intensief is en wordt gebruikt

*voor de maisteelt. Dit intensief agrarisch gebruik maakt het plangebied ongeschikt voor bijzondere plant- en diersoorten. Uit het bovenstaande blijkt dan ook dat er geen nadelige invloed op de flora en fauna ontstaat als gevolg van de planontwikkeling.*

## 5.4 Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de relevante aspecten van duurzaam waterbeheer. Door het ondertekenen van de Startovereenkomst "Waterbeleid 21ste Eeuw" bevestigden Rijk, Interprovinciaal Overleg, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en Unie van Waterschappen dat water een belangrijke rol moet spelen bij de ontwikkeling en totstandkoming van ruimtelijke plannen. Om dit te bereiken werd de Watertoets geïntroduceerd.

De Watertoets vormt een schakel tussen waterbeheer en ruimtelijke ordening. Dit betekent dat vanaf de start van de ruimtelijke plan- en besluitvorming er aandacht moet zijn voor de consequenties die de plannen hebben voor het watersysteem. Aandacht voor wateroverlast, veiligheid en waterkwaliteit. De Watertoets biedt richtlijnen waardoor de functies rood (wonen en werken), groen (natuur, landschap en recreatie) en blauw (water) optimaal in balans zijn.

Er dient zorg te worden gedragen voor het op duurzame en verantwoorde wijze afkoppelen van regenwater. Maatregelen dienen te worden genomen ter voorkoming van problemen met regenwater als gevolg van de nieuwe en bestaande bebouwing en verharding. Uitgangspunt is de visie van de Limburgse waterbeheerders op verantwoord afkoppelen, neergelegd in de notitie "Regenwater schoon naar beek en bodem".

Het beleid van de gemeente Peel en Maas is om honderd procent van het verharde oppervlak af te koppelen en het schone hemelwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet meer mogelijk is, kan gekozen worden voor afvoeren. De keuze van de regenwatervoorziening moet afgestemd zijn op de kenmerken van de ondergrond. Om een goede indruk van de ondergrond in het plangebied te verkrijgen is er een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 3). Doel van dit onderzoek was het bepalen van enkele geohydrologische parameters, waaronder de waterdoorlatendheid (k-waarde van de bodem), teneinde de mogelijkheden voor hemelwaterinfiltratie te kunnen bepalen.

### Bodemopbouw en grondwater

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus en plaatselijk zwak baksteen- en veenhoudend. De ondergrond is plaatselijk zwak tot sterk gleyhoudend. Tevens komen in de ondergrond plaatselijk brokken leem voor. Het grondwaterniveau varieert van circa 1,5 tot 1,95 m -mv.

### Doorlatendheid

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn 3 in-situ doorlatendheidsmetingen in een aantal onverzadigde bodemlagen uitgevoerd. Het onderzoek heeft een oriënterend karakter, waarbij verschillende bodemlagen zijn onderzocht. De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als zeer slecht tot vrij goed doorlatend, waarbij k-waarden van <0,01 en 0,77 m/dag zijn aangetoond.

### Infiltratiemogelijkheden

De haalbaarheid van hemelwaterinfiltratie is afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem. Econsultancy acht bodemlagen met een minimale doorlatendheid van 1,0 m/dag geschikt voor infiltratie van hemelwater. Bodemlagen met lagere doorlatendheden worden als niet of minder geschikt geacht voor hemelwaterinfiltratie.

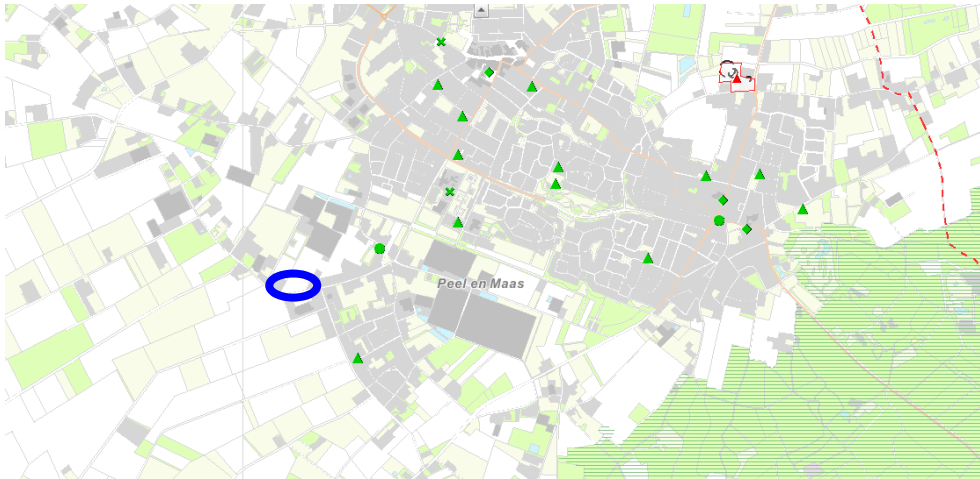
Op basis van de onderzoeksresultaten en de actuele grondwaterstand kan worden gesteld dat de bodem ter plekke van het plangebied tot 2,0 m -mv niet geschikt is voor de infiltratie van hemelwater.

*Op basis van de onderzochte waterdoorlatendheid van de bodem zal een infiltratievoorziening worden gerealiseerd op basis van diepte-infiltratie waarbij het hemelwater in de diepere bodemlagen (> 2,00 meter – mv) zal worden geïnfilterd met een eventuele overloop op maaiveldniveau. Bij de dimensionering van de infiltratievoorziening wordt er rekening mee gehouden dat een bui van 84 mm in 48 uur, met een kans op voorkomen van eens per 100 jaar, geen overlast mag veroorzaken.*

## 5.5 Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dienen risicocontouren en/of veiligheidsafstanden met betrekking tot het plaatsgebonden risico in de ruimtelijke planvorming in acht te worden genomen. Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico indien de oriënterende waarde wordt overschreden en indien het groepsrisico toeneemt.

Beoordeeld moet worden of er in de nabijheid van het plangebied sprake is van andere risicovolle bedrijven of -activiteiten (transportroutes). Daartoe heeft ondermeer toetsing plaatsgevonden aan het bestemmingsplan en de Risicokaart Provincie Limburg (figuur 17).



Figuur 21. Risicokaart Provincie Limburg

### *Risicokaart provincie Limburg*

Volgens de risicokaart van de Provincie Limburg zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven, transportroutes en leidingen gelegen. De dichtstbijzijnde transportroute is een buis van de Gasunie. Deze is gelegen op circa 3.700 meter. Op circa 2.500 zijn vier bedrijven met een bovengrondse tank gelegen. Op 2.700 meter is een tankstation gelegen.

*In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven, transportroutes en leidingen gelegen die met hun risicozones een belemmering vormen. Er kan op grond van voorgaande analyse worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig voornemen bestaan.*

## 5.6 Geluid

Op basis van artikel 77 van de Wet Geluidhinder (Wgh) dient bij de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object of bestemming, zoals woningen, een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevel als gevolg van wegverkeerslawaaï uitgevoerd te worden, mits de geluidsgevoelige bestemming of het object binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd is.

Het benodigd geluidsonderzoek is uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau en in de vorm van bijlage 4 aan dit plan toegevoegd. Aan de hand van de gemeentelijke verkeersgegevens zijn de geluidbelastingen bepaald ten gevolge van de Bakkersweg en Hub/Hoekerstraat. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, Afdeling 2 "Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones" bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen (in buitenstedelijk gebied) onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot 53 dB mogelijk.

*Met behulp van de resultaten van de berekeningen van het wegverkeerslawaaï kan worden afgeleid dat de realisatie van de woning mogelijk is indien respectievelijk 12 en 29 meter uit de as van de Bakkersweg en Hub / Hoekerstraat wordt gebouwd. Op een afstand vanaf 15 meter uit de as van de Hub / Hoekerstraat kan een woning worden gerealiseerd door het aanvragen van een hogere waarde.*

*Indien te zijner tijd de plaats van de woningen bekend is zullen de exacte geluidbelastingen worden bepaald voor wegverkeerslawaaï, alsmede voor de gecumuleerde geluidniveaus van de verschillende wegen. Aan de hand hiervan kan de minimaal benodigde gevelwering worden bepaald.*

*Geconcludeerd wordt dat er vanuit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen gelden tegen de voorgenomen realisatie van de woningen, mits hogere waarden voor het wegverkeerslawaaï worden aangevraagd indien nodig. In de planregels wordt rekening gehouden met de resultaten uit het akoestisch onderzoek door het feit dat in de bouwregels is opgenomen dat de voorgevelrooilijn minimaal meer dan 15 meter uit de as van de weg dient te zijn gelegen.*

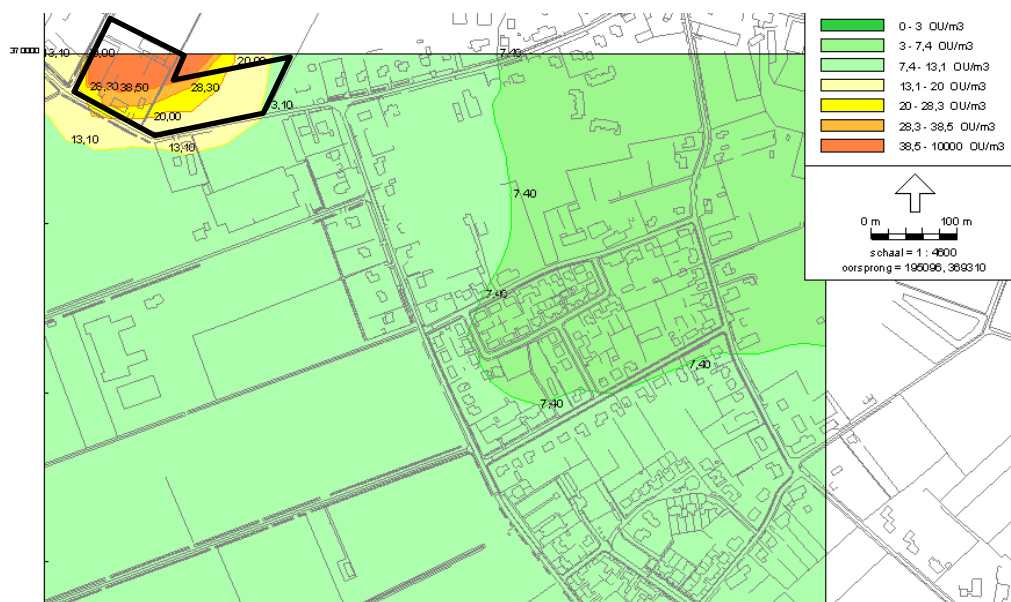
## 5.7 Geur

Aan de hand van een geurverordening kan beoordeeld worden of voor de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeente Peel & Maas heeft nog geen gebiedsvisie of verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld.

Het belangrijkste aandeel in de geurbelasting van gevoelige objecten wordt geleverd door intensieve veehouderijen. In de ruime omgeving van het plangebied zijn slechts twee intensieve veehouderijen gelegen. Dit is ten eerste de intensieve veehouderij van de initiatiefnemers zelf, die zal worden verplaatst naar het LOG zodra het bestemmingsplan voor de woningen onherroepelijk is. Verder is er op ongeveer 700 meter van het plangebied een intensieve veehouderij (varkenshouderij) gelegen aan de Rootsdijk 3-5. Voor het beoordelen van de voorgrondbelasting van intensieve veehouderijen op een gevoelig object wordt doorgaans een maximale afstand van 500 meter aangehouden. In de praktijk is namelijk gebleken dat intensieve veehouderijen buiten dit gebied geen invloed meer hebben. De intensieve veehouderij aan de Rootsdijk is op ruim grotere afstand gelegen.

Om de achtergrondbelasting in te kunnen schatten is gebruik gemaakt van een gemeentelijk onderzoek uit 2009, dat is uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van het plan Egchel Hook. In de berekeningen voor dit plan is de geuremissie van het bedrijf van de initiatiefnemers aan de Hub 1 meegenomen. Uit onderstaande afbeelding blijkt dat dit bedrijf de achtergrondbelasting ernstig beïnvloedt. Dit is vanzelfsprekend ook de reden voor de bedrijfsverplaatsing.

Op grond van de informatie uit onderstaande afbeelding wordt duidelijk dat met de sanering van de varkenshouderij ter plekke van de beoogde woningbouwlocatie het woon en leefklimaat aanmerkelijk zal verbeteren naar minimaal "redelijk goed".



Figuur 22. Achtergrondbelasting geur en woon- en leefklimaat (bron: info gemeente Peel&Maas)

*Daar in onderhavig voornemen de varkenshouderij aan de Hub 1 wordt gesaneerd, is uitgangspunt dat na sanering het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen in het plangebied, maar ook voor de bestaande woningen in de omgeving (dorpsrand Egchel), sterk zal verbeteren en ruimschoots zal voldoen aan de door de gemeente Peel en Maas gestelde eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*

*De sanering van de varkenshouderij aan de Hub 1 is juridisch vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemer. Alle bedrijfsactiviteiten aan de Hub 1 zijn beëindigd en de milieuvergunning wordt op verzoek ingetrokken. Het woon- en leefklimaat is redelijk goed tot goed en zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de woningen.*

## 5.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de "Wet luchtkwaliteit" van kracht geworden. Daarmee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 en alle daarbij behorende besluiten komen te vervallen. Samen met de Wet luchtkwaliteit zijn ook de AMvB en de ministeriële regeling "Niet In Betekende Mate (NIBM)", de regeling "Beoordeling luchtkwaliteit 2007", en de regeling "Projectsaldering luchtkwaliteit 2007" van kracht geworden.

De (Europese) luchtkwaliteitseisen vormen de kern van de 'Wet luchtkwaliteit'. Verder bevat zij basisverplichtingen als plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Artikel 5.16 – lid 1 van de Wet milieubeheer geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.

De sanering van de varkenshouderij (inclusief het beëindigen van de bijbehorende transport- en verkeersbewegingen) betekent dat per saldo dit voornemen een verbetering van de luchtkwaliteit tot gevolg zal hebben.

De wet introduceert ook het begrip NIBM. Plannen en projecten die voor de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> "Niet In Betekende Mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit getoetst te worden. In de Regeling NIBM is een lijst opgenomen met categorieën van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging (o.a. bepaalde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties die aan bepaalde voorwaarden voldoen). Deze gevallen kunnen bij voorbaat zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Onderhavig voornemen kan als een dergelijk geval worden beschouwd.

*Het voornemen tot realisatie van een zestal woningen en de gelijktijdige sanering van de varkenshouderij heeft per saldo een sterke verbetering van de luchtkwaliteit tot gevolg. Het voornemen om een zestal woningen te realiseren draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.*

## 5.9 Verkeerskundige aspecten

De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats via de Hub. De Hub is een interlokale weg. De Hub kent een dusdanige inrichting dat de ontsluiting van de toekomstige woningen op een goede wijze te bewerkstelligen is. Verkeerskundig zijn geen knelpunten te verwachten. Bovendien zal de verkeersintensiteit ten opzichte van de huidige situatie, waarbij de locatie in gebruik is als bedrijfslocatie niet of nauwelijks toenemen. De aard van de verkeersbewegingen (geen of minder vrachtverkeer) zal de verkeersveiligheid bovendien ten goede komen.

Parkeervoorzieningen ten behoeve van de woningen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd, in overeenstemming met de parkeernorm van de gemeente Peel en Maas.

*De verkeersintensiteit als gevolg van de toekomstige woningen (inclusief bestaande bedrijfswoning) zal, ten opzichte van de huidige situatie waarbij de locatie in gebruik is als varkensbedrijf, niet of nauwelijks toenemen. De aard van de verkeersbewegingen zal de verkeersveiligheid bovendien ten goede komen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.*

## 5.10 Kabels, leidingen en straalpaden

Voorafgaand aan de werkzaamheden zal een KLIC-melding gedaan worden naar aanwezige kabels en leidingen, en in onderling overleg met de belanghebbende kabel- en leidingbeheerders worden de ligginggegevens geactualiseerd. Eventuele verleggingen zullen in overleg met de leidingbeheerder uitgevoerd worden. Zoveel als mogelijk zullen de kabels en leidingen binnen de werkgrenzen worden verlegd.

## 5.11 Belangen van derden

### Bedrijven van derden

Om te beoordelen of het voornemen tot de bouw van de woningen en de functieverandering van het IV-bedrijf, de belangen van gevestigde (agrarische) bedrijven schaad, dient getoetst te worden aan de vaste afstanden en contouren zoals deze vanuit wet- en regelgeving (milieu) van toepassing zijn. Verwezen wordt naar de afstandsvereisten voor geur, stof en geluid zoals deze worden voorgeschreven door de VNG in "Bedrijven en milieuzonering" (2009). In de omgeving van de projectlocatie is een tweetal bedrijven gelegen. Dit betreffen het loonbedrijf Verlinden aan de Bakkersweg 1 en rundveehouderij Gommans aan Hub 6. Loonbedrijf Verlinden heeft op basis van de VNG-Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" een contour van 50 meter op basis van het aspect geluid. Deze afstand is een richtafstand die men adviseert aan te houden tot een milieugevoelig object zoals een woning. De nieuwe woningen aan de Hub 1 worden op meer dan 120 meter afstand van het loonbedrijf gerealiseerd en vormen geen belemmering voor het loonbedrijf.

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet tot een grondgebonden veehouderij, zoals de rundveehouderij van de familie Gommans, een afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom worden aangehouden vanwege mogelijke geurhinder. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 100 meter. De kleinste afstand tussen het plangebied en de grens van de veehouderij aan de Hub 6 bedraagt meer dan 200 meter. Ook deze onderneming wordt door de realisatie van de woningen in het plangebied niet in z'n belangen geschaad.

Bijzondere aandacht is vereist voor eventueel aanwezige (intensieve) veehouderijen, gelet op de ligging van de bijbehorende geurcontouren. Beoordeeld dient te worden of betrokken bedrijven door het voornemen (situering van een geurgevoelig object) niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt, de zogenaamde "omgekeerde werking". Uit de gemeentelijke informatie met betrekking tot voor- en achtergrondbelasting valt af te leiden dat andere veehouderijbedrijven op een dusdanig grote afstand zijn gelegen dat zij geen hinder zullen ondervinden van het voornemen tot de bouw van de nieuwe woningen.

*Er wordt op de locatie voldaan aan de wettelijke vereisten (toets op “omgekeerde werking”). Het voornemen vormt op geen enkele wijze een belemmering voor omliggende agrarische of niet agrarische bedrijvigheid.*

#### Belangen van derden

De 6 nieuwe woningen worden in het “lint” tussen de bestaande bedrijfswoning Hub 1 en de woning aan de Hoekerstraat (nr. 24) gesitueerd, en tegenover de woning van de ouders van de initiatiefnemer. De betrokken particuliere eigenaren zullen geen nadeel ondervinden van het voornemen. De huidige milieuhinder (geur, fijn stof en geluid) van het varkensbedrijf verdwijnt en de nieuwe woningen worden ruimtelijk, stedenbouwkundig en landschappelijk op een aantrekkelijke wijze ingepast.

*Er worden geen derden in hun belangen geschaad. Per saldo zal het woon- en leefgenot van genoemde derden verbeteren, hetzelfde kan gesteld worden van de economische waarde van hun onroerend goed.*

# 6

## JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. De in het kader van dit plan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de toelichting van het plan en bepaalde bestemmingen en regels.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burger juridisch bindend deel van het wijzigingsplan.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

### 6.2 Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

### 6.3 Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd.

#### *Wonen – 1*

De vigerende bestemming “Agrarisch – kernrandzone” wordt omgezet in de bestemming “Wonen – 1”. De bestemmingsomschrijving en bouwregels voor de bestemming “Wonen – 1” zijn opgezet conform het gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen in het buitengebied. In de bouwregels zijn de maximale afmetingen van hoofd- en bijgebouwen opgenomen en is voor het totaal aan gebouwen op een bouwperceel een maximale inhoudsmaat van 1.000 m<sup>3</sup> opgenomen. Om te waarborgen dat er uitsluitend vrijstaande woningen zullen worden opgericht, is de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bepaald op minimaal 3 meter. Om het schakelen van woningen middels garages tegen te gaan, is voor bijgebouwen een minimale afstand van 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen. Deze bijgebouwen mogen ook uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van een hoofdgebouw worden opgericht. Binnen de bestemmingsgrenzen mogen maximaal 6 woningen worden opgericht.

#### *Wonen – 2*

De bestaande bestemming “Agrarische doeleinden-A” wordt omgezet in de bestemming “Wonen – 2”. Het voormalige IV-bedrijf aan de Hub1 wordt hiermee “weg bestemd”. Dit kan, omdat de bedrijfsactiviteiten hier reeds zijn beëindigd en de milieuvergunning wordt ingetrokken voordat woningbouw plaatsvindt. De gemeente is met de initiatiefnemer bovendien een overeenkomst aangegaan, waarin deze bedrijfsbeëindiging is vastgelegd. Het bedrijf wordt verplaatst naar een nieuwe locatie in het LOG en de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Er is echter bepaald dat een deel van de bijgebouwen (bij de agrarische bedrijfswoning) mogen blijven bestaan. De totale

inhoud van deze bebouwing bedraagt meer dan 1.000 m<sup>3</sup>. Om die reden is voor de bestaande bebouwing een aparte bestemming “ Wonen – 2” opgenomen. Dit voorkomt dat bijgebouwen onder het overgangsrecht vallen en niet meer geheel mogen worden vernieuwd of uitgebreid. Binnen de bestemming “ Wonen – 2” mag maximaal 1 woning aanwezig zijn (bestaande bedrijfswoning).

In het nu geldende bestemmingsplan is een dubbelbestemming m.b.t. het grondwaterbeschermingsgebied opgenomen. In de vigerende omgevingsverordening van de provincie Limburg is het gebied echter niet meer als zodanig aangeduid. Om die reden is in voorliggende bestemmingsplan deze dubbelbestemming niet overgenomen.

Met deze bestemmingsregels wordt aangesloten bij de planregels van het concept bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Peel en Maas.

#### **6.4 Algemene regels**

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. In dit bestemmingsplan zijn de volgende algemene regels opgenomen:

- Anti dubbeltel
- Algemene Bouwregels
- Algemene Ontheffingsregels
- Algemene wijzigingsregels
- Algemene procedure regels

#### **6.5 Overgangs- en slotregels**

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

# 7

## UITVOERBAARHEID

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een omgevingsplan een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien:

- Het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
- Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is.
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Aan alle drie de voorwaarden moet worden voldaan.

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van het ruimtelijk plan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12.2 Wro). Er bestaat de verplichting een kostenverhaalafweging te maken. De kostensoorten die moeten worden verhaald, zijn opgesomd in de artikelen 6.2.3. en 6.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening. Zijn er bepaalde kostensoorten aan de orde, dan moet worden bezien of deze kosten "anderszins verzekerd" zijn. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst of wanneer sprake is van gemeentelijk bezit.

De economische uitvoerbaarheid van het initiatief is gewaarborgd. Voor de gronden waarop het onderhavige project is geprojecteerd, is tussen de gemeente Peel en Maas en de ontwikkelende partij een (anterieure) overeenkomst over de grondexploitatie gesloten. Op grond van deze overeenkomst wordt het project voor rekening en risico van de ontwikkelende partij gerealiseerd. In de overeenkomst zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het kostenverhaal en het bouw- en woonrijp maken. Hierin inbegrepen zijn de kosten voor een eventuele planschade, die ook middels een overeenkomst bij de initiatiefnemers zijn gelegd. Tevens zijn met de gemeente overeenkomsten gesloten die met de tot doel hebben om te komen tot een in alle opzichten haalbare bedrijfsverplaatsing van het bedrijf van de initiatiefnemer naar het LOG Egchelse Heide. In genoemde overeenkomsten zijn ook concrete afspraken vastgelegd over de termijn van sanering en verplaatsing, en de daaraan verbonden rechten, plichten en voorwaarden.

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken en leges zijn voor rekening van de initiatiefnemers, waarbij de beschikbaar gestelde bouwkavels, de vanuit het maatschappelijk belang gewenste sanering en verplaatsing van het agrarische bedrijf financieel mogelijk maakt. Het uitvoeren van het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Door het afsluiten van de genoemde overeenkomsten is kostenverhaal binnen dit bestemmingsplan dus "anderszins verzekerd". Voorst is het bepalen van een tijdvak of fasering, alsmede het stellen van inrichtingseisen of -regels en/of de kwaliteit van bouwlocaties niet noodzakelijk.

In samenhang met artikel 6.2.1a Bro wordt aan alle genoemde voorwaarden, om geen exploitatieplan vast te moeten stellen, voldaan. De gemeenteraad kan (conform artikel 6.12.2 Wro) bij het vaststellen van het bestemmingsplan, het (expliciete) besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen.

# 8

## OVERLEG EN INSPRAAK

### 8.1 Procedure

Ingevolge artikel 3.8 Wro jo. afdeling 3.4 Awb heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 15 december 2011 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Peel en Maas.

Het voorliggend bestemmingsplan wordt vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsbesluit wordt als bijlage bij dit rapport opgenomen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen 6 weken na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen bij de Raad van State.

### 8.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

De VROM-inspectie heeft bij email van 18 juli 2011 aangegeven dat de ontwikkeling voor hen geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.

Het waterschap Peel en Maasvallei heeft een ondergrens gesteld van een toename van verharding van 2.000 m<sup>2</sup> of meer. Aangezien de nieuwe verharding in het plan niet boven de 2.000 m<sup>2</sup> zal komen, is overleg met het waterschap niet noodzakelijk. Dit is kortgesloten met en bevestigd door het waterschap.

De onderhavige ontwikkeling is onderwerp geweest van vooroverleg met de provincie Limburg. In een schriftelijke vooroverlegreactie heeft zij aangegeven met de ontwikkeling in te kunnen stemmen en geen aanleiding te zien voor het indienen van een zienswijze.

### 8.3 Planstukken

Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening gaat de onderhavige toelichting vergezeld van een verbeelding en regels.

De volgende rapporten en stukken zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen

- Archeologisch onderzoek
- Akoestisch- en Luchtkwaliteitsonderzoek
- Onderzoek bodem NEN 5725 en NEN5740
- Geohydrologisch onderzoek

# BIJLAGEN

# B

## IJLAGE 1

Archeologisch onderzoek

# B

## IJLAGE 2

Onderzoek bodem NEN 5725 en NEN5740

# B

## IJLAGE 3

Geohydrologisch onderzoek

# B

## IJLAGE 4

Akoestisch onderzoek

# B

## IJLAGE 5

Formulier Hogere grenswaarde geluid