

BESTEMMINGSPLAN

“Keup II en Keup ongenummerd
Egchel en Baarloseweg
ongenummerd Helden”

NL.IMRO.1894.BPL0262-ON01

Ontwerp

Document: Bestemmingsplan “Keup 11 en Keup ongenummerd Egchel en Baarloseweg ongenummerd Helden”

IDN: NL.IMRO.1894.BPL0262-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 29 april 2022

Aanvrager: Gemeente Peel en Maas

Auteur: Ing. P.W.M. van de Ligt
Ing. N.A.H van den Ekker



Bureau Leefomgeving B.V.
Schoolstraat 7
5961 EE HORST
077 – 208 60 99
contact@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	3
1.2 Plangebied en begrenzingen	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	5
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	8
2.1 Algemeen.....	8
2.2 Ruimtelijke structuur.....	8
2.3 Functionele structuur.....	10
3. PLANBESCHRIJVING	11
3.1 Beschrijving plan	11
3.2 Landschappelijke inpassing.....	13
4. BELEIDSKADER.....	15
4.1 Rijksbeleid.....	15
4.2 Provinciaal beleid.....	17
4.3 Gemeentelijk beleid	22
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	28
5.1 Milieuaspecten.....	28
5.2 Kabels en leidingen.....	40
5.3 Natuur	40
5.4 Waterhuishouding.....	41
5.5 Archeologie en cultuurhistorie.....	44
5.6 Verkeer en parkeren.....	46
6. JURIDISCHE ASPECTEN	48
6.1 Toelichting op de verbeelding.....	48
6.2 Toelichting op de planregels	49
7. HANDHAVING.....	50
8. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	51
8.1 Economische uitvoerbaarheid.....	51
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
8.3 Procedure.....	52

BIJLAGEN

Bijlage 1: Geurberekening Baarloseweg ong. Helden

Bijlage 2: AERIUS berekening

Bijlage 3: Omgevingsdialoog

SEPARATE BIJLAGEN

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Baarloseweg ong. Helden (HMB Groep)
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Keup ong. Egchel (HMB Groep)
- Archeologisch onderzoek Keup ong. en Baarloseweg ong. (RAAP)
- Bodemonderzoek Baarloseweg ong. Helden (HMB Groep)
- Bodemonderzoek Keup ong. Egchel (HMB Groep)
- Bodemonderzoek Keup I I Egchel (HMB Groep)
- Flora en Fauna quickscan Keup I I, Keup ong. en Baarloseweg ong. (IVN Helden)
- Landschappelijke inpassing

I. INLEIDING

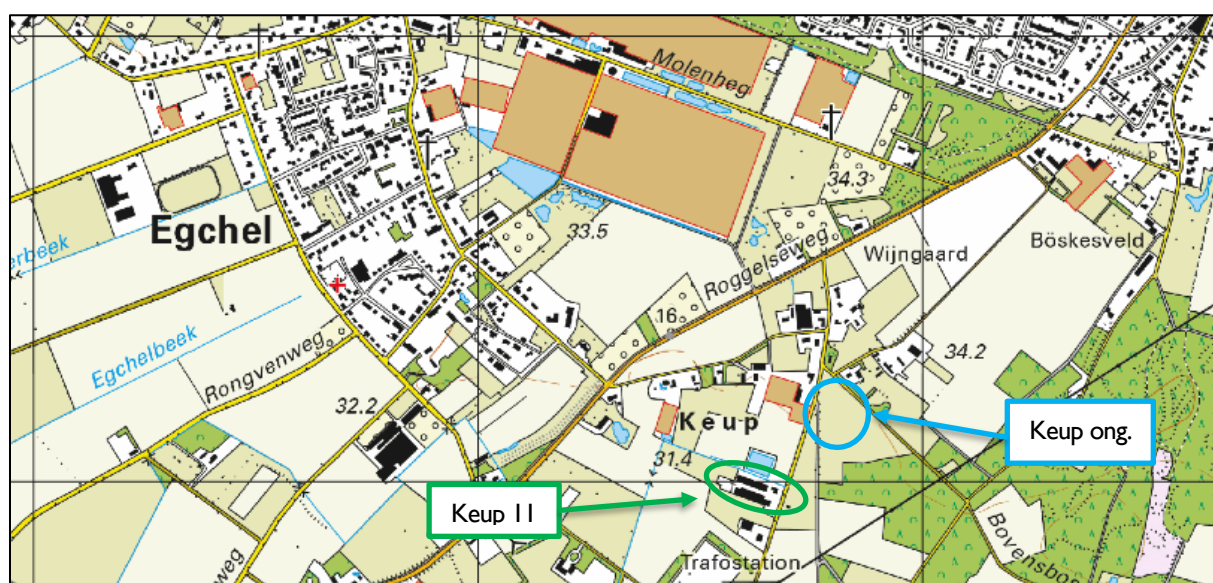
I.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Op de locatie Keup 11 in Egchel was de varkenshouderij van G.M. Aarts B.V. gevestigd. In 2013 is door deze veehouder een vergunning aangevraagd voor de uitbreiding van zijn varkenshouderij. Het bedrijf heeft in 2017 een vergunning gekregen voor het uitbreiden van de varkenshouderij. De uitbreiding van de veehouderij paste toen der tijd binnen de marge van de afspraken die de gemeente Peel en Maas in 2008 met Egchel heeft opgesteld over geuremissie. In 2018 is de norm van combi luchtwassers aangepast, waarbij de norm met 40% naar beneden is bijgesteld. Hierdoor emitteert de varkenshouderij in de huidige situatie, zonder uitvoering van de uitbreiding, te veel geuremissie over Egchel en met name woningbouwgebied Giel Peetershof.

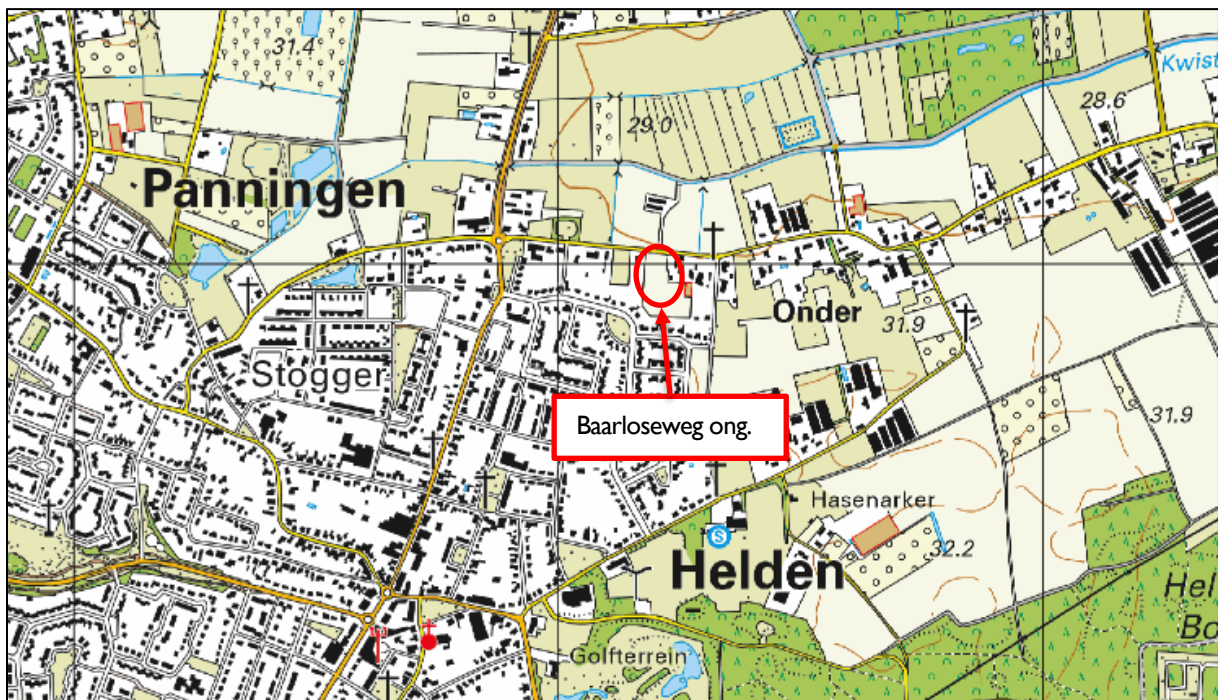
In 2020 had een andere partij het voornemen om de varkenshouderij over te nemen en om de uitbreiding uit te voeren. Hierdoor zou de geursituatie in Egchel en Giel Peetershof nog meer verslechteren. Om dit te voorkomen is de gemeente voornemens om, in samenspraak met de veehouder, de varkenshouderij te saneren, de vergunningen in te trekken en de stallen te slopen. De gemeente Peel en Maas heeft daarom met G.M. Aarts B.V. afspraken gemaakt om de varkenshouderij te saneren. Beiden hebben op 2 juli 2020 een overeenkomst gesloten tot sanering van deze varkenshouderij. Met de sanering van de varkenshouderij verbetert het woon- en leefklimaat in de omgeving van de varkenshouderij, in de kern Egchel en in het woningbouwgebied Giel Peetershof.

Als tegenprestatie voor het saneren van de varkenshouderij is met G.M. Aarts B.V. afgesproken dat zij in de gemeente Peel en Maas twee nieuwe burgerwoningen mogen realiseren. Deze twee nieuwe woningen zijn beoogd op de locatie Keup ongenummerd (tegenover de woning Keup 10) en Baarloseweg ongenummerd (tussen de woningen Baarloseweg 8 en 9). Door deze constructie kan met de opbrengst van de verkoop van de woningen het saneren van de varkenshouderij kostenneutraal plaatsvinden.

Daarnaast is de naastgelegen woning (Keup 13) reeds omgezet naar een burgerwoning. Gezien de relatief korte afstand tot de varkenshouderij aan de Keup 11 is destijds de aanduiding 'milieuzone – geurzone' opgenomen. Dit zodat geen nieuwe geurgevoelige functies binnen deze zone kunnen worden opgericht. Met de sanering van de varkenshouderij is sprake van het vervallen van de geuremissie, derhalve wordt met onderhavig bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone – geurzone' van de locatie Keup 13 verwijderd.



Afbeelding 1. Locatie Keup 11 (groen) en Keup ongenummerd (blauw)



Afbeelding 2. Locatie Baarloseweg ongenummerd (rood)

Door middel van onderhavig bestemmingsplan wordt de sanering van de varkenshouderij juridisch-planologisch verankerd; de vigerende agrarische bestemming van de locatie Keup 11 wordt omgezet naar een woonbestemming. Verder wordt de aanduiding 'milieuzone – geurzone' van de locatie Keup 13 verwijderd. Daarnaast worden de twee nieuwe woningen, ter compensatie voor het saneren van de varkenshouderij, juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

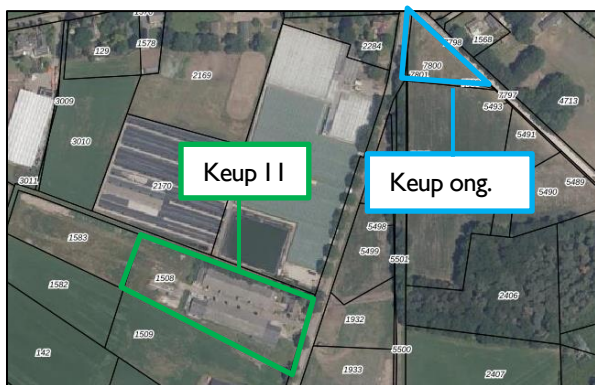
1.2 Plangebied en begrenzingen

De varkenshouderij van de G.M. Aarts B.V. is gevestigd op de locatie Keup 11, in het buitengebied van Egchel, ten oosten van de bebouwde kom. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie H, nummer 1508. De Keup is een buurtschap ten oosten van de Roggelseweg (N562) die de verbinding vormt tussen de Helden en Roggel. De wegen in dit buurtschap zijn eveneens Keup genaamd.

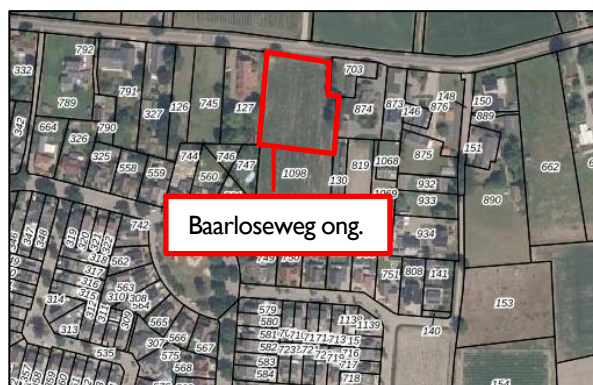
De varkenshouderij wordt in het noorden begrensd door een watergang van het waterschap; de "Hoekspeel". Aan de overzijde van deze watergang ligt een glastuinbouwbedrijf. In het oosten grenst de varkenshouderij aan de weg Keup, waaraan aan de overzijde van de weg nog een stal en weide behorende bij het bedrijf zijn gelegen. In het zuiden grenst de varkenshouderij aan een woning (Keup 13).

Een van de locaties waar een nieuwe woning is beoogd ligt in het buitengebied van Egchel, op korte afstand van de huidige varkenshouderij. Deze woning is beoogd op de percelen kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie G, perceelnummer 7800. Dit perceel ligt op de hoek van waar de noord-zuid georiënteerde weg Keup de oost-west georiënteerde Keup elkaar kruisen. Deze locatie grenst dan ook aan de Keup, aan zowel de westelijke als de noordoostelijke zijde. Aan de westelijke overzijde van de weg ligt een glastuinbouwbedrijf. Het perceel is gelegen tegenover de woningen Keup 5 en Keup 10. In het zuiden grenst dit perceel aan een akker.

De andere woning is beoogd tegen de bebouwde kom van Helden aan, in het bebouwingslint van de Baarloseweg, op het perceel kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie VV, nummer 1098 (ged.). In het noorden wordt dit perceel begrensd door de Baarloseweg. In het oosten grenst het perceel aan de woningen Baarloseweg 9 en 10. In het zuiden grenst het perceel aan landbouwgrond en in het westen is het perceel tegen de woning Baarloseweg 8 gelegen.



Afbeelding 3. Luchtfoto en begrenzing Keup II en Keup ong.



Afbeelding 4. Luchtfoto en begrenzing Baarloseweg ong.

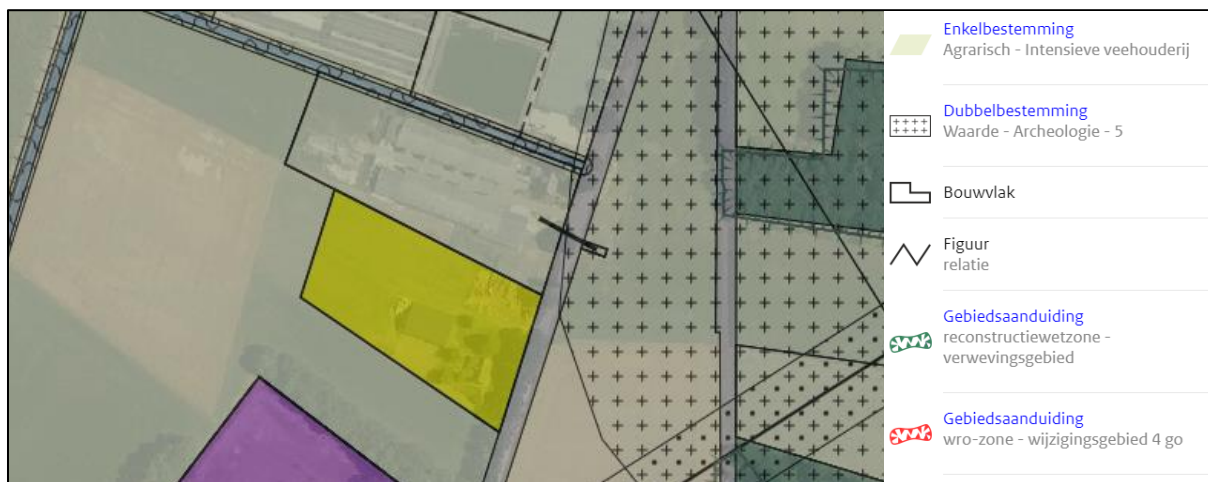
Het gehele plangebied betreft dan ook de locaties Keup II, Keup ongenummerd en Baarloseweg ongenummerd.

I.3 Vigerend bestemmingsplan

Keup II

De locatie Keup II maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” (vastgesteld d.d. 24 december 2014) en is hierin bestemd als ‘Agrarisch – Intensieve veehouderij’ en daarbij voorzien van een bouwvlak met een oppervlakte van circa 1,1 ha. Binnen dit deel van het plangebied zijn ook de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone – verweingsgebied’ en ‘wro-zone – wijzigingsgebied 4 go’ opgenomen. Voor een klein deel zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie – 5’ en ‘Waterstaat – beschermingszone watergang’ opgenomen.

Het bouwvlak van de locatie Keup II is verbonden met een bouwvlak aan de overzijde van de weg. Voor dit bouwvlak zijn tevens de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone – verweingsgebied’ en ‘wro-zone – wijzigingsgebied 4 go’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 5’ opgenomen.



Afbeelding 5. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

De voor ‘Agrarisch – Intensieve veehouderij’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik, in de vorm van een intensieve veehouderij. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak, waarbij het bouwvlak geheel mag worden bebouwd. Per intensieve veehouderij is één bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken toegestaan met een inhoud van maximaal 1.000 m³.

Voor de Keup 11 is op 18 januari 2017 een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze vergunning is verleend voor een uitbreiding van de varkenshouderij en het oprichten van een nieuwe stal achter de huidige stallen. Tot op heden is deze stal echter niet gerealiseerd.

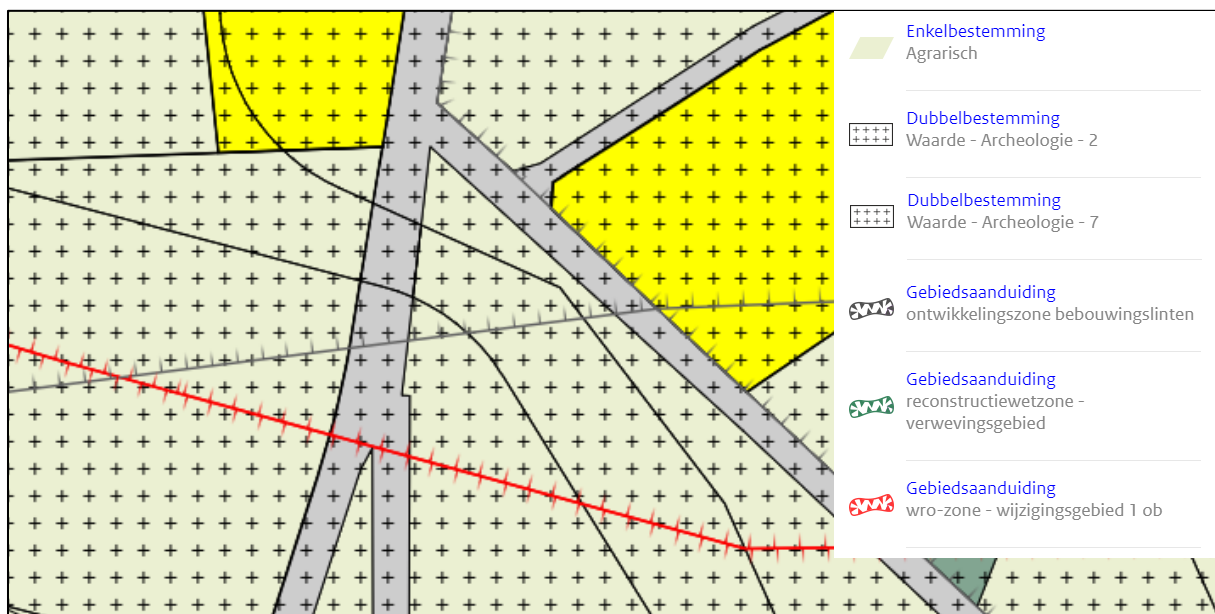
Om de intensieve veehouderij te saneren dient de bestemming te worden omgezet naar een woonbestemming. In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 56.4) om de bestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' om te zetten naar 'Wonen'. In dit geval kan echter geen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid omdat het initiatief tevens voorziet in het oprichten van twee nieuwe woningen. Er zal dan ook een buitenplanse procedure moeten worden doorlopen om de bestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Keup ongenummerd

De Keup ongenummerd maakt eveneens onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" en is hierin bestemd als 'Agrarisch'. Voor dit deel van het plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 2' en 'Waarde – Archeologie – 7'. Daarnaast gelden voor deze locatie de gebiedsaanduidingen 'ontwikkelingszone bebouwingslinten', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor duurzaam agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik en de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf kan uitsluitend worden opgericht binnen een bouwvlak, welke ter plaatse niet aanwezig is.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk op om de locatie Keup ongenummerd een nieuwe woning te realiseren. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn niet bestemd voor woondoeleinden en er ontbreekt de mogelijkheid tot het oprichten van gebouwen.

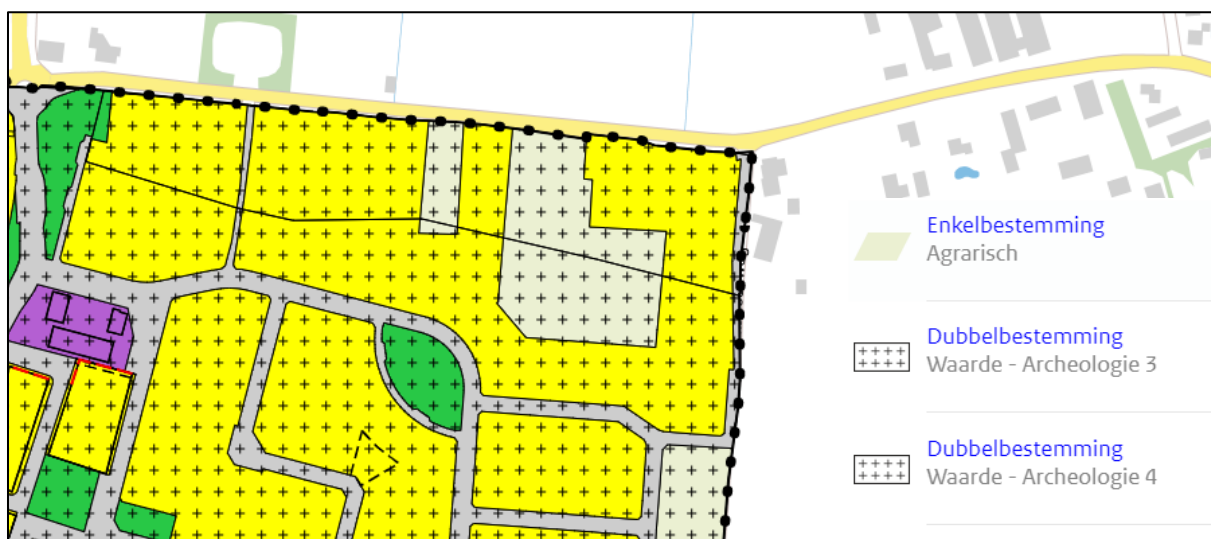


Afbeelding 6. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Keup ongenummerd

Baarloseweg ongenummerd

De locatie Baarloseweg ongenummerd maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Dubbelkern Helden-Panningen” (vastgesteld d.d. 5 februari 2013) en is hierin bestemd als ‘Agrarisch’. Binnen dit deel van het plangebied zijn ook de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie – 3’ en ‘Waarde – Archeologie – 4’ opgenomen.

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor duurzaam agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik en de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf kan uitsluitend worden opgericht binnen een bouwvlak, welke ter plaatse niet aanwezig is.



Afbeelding 7. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Baarloseweg ongenummerd

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de locatie Baarloseweg ongenummerd een nieuwe woning te realiseren. De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn niet bestemd voor woondoeleinden en er ontbreekt de mogelijkheid tot het oprichten van gebouwen.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is een beschrijving van het gehele plangebied gegeven. Hierbij komen de aanwezige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de omgeving aan bod.

De locaties Keup II en Keup ongenummerd zijn gelegen in het buitengebied van Egchel, in het buurtschap Keup. Dit buurtschap maakt deel uit van de gemeente Peel en Maas en is gelegen ten zuidoosten van de kern Egchel en ten zuiden van de kern Helden.

De locatie Baarloseweg ongenummerd is gelegen in het noordoosten van Helden. Helden vormt samen met de kern Panningen een dubbelkern. De locatie ligt op de rand van de bebouwde kom met het buitengebied, in het karakteristieke bebouwingslint van de Baarloseweg.

Helden en Egchel zijn gelegen binnen de gemeente Peel en Maas. Peel en Maas is op 1 januari 2010 ontstaan uit een fusie van de vroegere gemeenten Helden, Kessel, Meijel en Maasbree.

2.2 Ruimtelijke structuur

De locatie Keup II is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas op circa 900 meter ten zuiden van de dubbelkern Helden-Panningen en op circa 500 meter ten oosten van Egchel. Het landschap in de omgeving van de Keup II wordt gekenmerkt door het grootschalig open ontginningslandschap. Met behulp van de ontginning zijn de woeste gronden ontgonnen tot grote kavels die geschikt zijn voor de landbouw. Het open ontginningslandschap bestaat uit open gebieden met lange rechte wegen die gesierd worden door bomenrijen langs de weg. Bebouwing bevindt zich geconcentreerd aan de weg en heeft vaak een agrarisch karakter.



Afbeelding 8. Impressie Keup II



Afbeelding 9. Impressie stal en weide behorende bij Keup II

Even verderop, is de locatie Keup ongenummerd gelegen. Het landschap van deze locatie is te kenmerken als een oud bouwland, dit zijn van oorsprong grote open akkerbouwgebieden. Kenmerkend voor dit type landschap zijn onregelmatige grote percelen, (hoofd)wegen rondom het veld en bomenrijen langs de weg.



Afbeelding 10. Impressie Keup ongenummerd



Afbeelding 11. Impressie Keup richting Keup 11

De Keup loopt in zuidelijke richting en heeft twee aftakkingen aan zowel de oostelijke als aan de westelijke zijde. De beide aftakkingen heten ook Keup. Aan de Keup is sprake van verspreid liggende bebouwing. In het oostelijke en westelijke deel van de Keup liggen voornamelijk woningen. In het zuidelijke deel van de Keup liggen enkele bedrijven waaronder twee glastuinbouwbedrijven.

Ten oosten en zuidoosten van de Keup zijn de Bovensbos en Keuperheide gelegen. Deze gebieden vormen samen een onderdeel van het uitgestrekte bosgebied 'de Heldense Bossen'. Dit gebied kenmerkt zich door een afwisseling van dennenbossen en kleinschalig akkerland. Ten zuiden van de Keup is het natuurgebied 'Gruise Epper' gelegen. Dit gebied kenmerkt zich door de afwisseling van akkers, houtwallen, weilanden en bosgebieden.



Afbeelding 12. Impressie Baarloseweg ongenummerd



Afbeelding 13. Impressie Baarloseweg richting de kern Helden

De locatie Baarloseweg ongenummerd is gelegen in een uitloper van de kern Helden, te weten de Baarloseweg. De Baarloseweg is gelegen tussen het beekdal van de Kwistbeek in het noorden en de Heldense Bossen in het zuiden. De Baarloseweg vormt een karakteristiek bebouwingslint, gelegen aan de rand van de bolle akker. Oudere en nieuwe bebouwing wisselen elkaar af en verwijzen naar verschillende ontwikkelingsperiodes. Het slingerend verloop van de weg in samenhang met opeenvolgende voornamelijk vrijstaande woningen en open gebieden, biedt een mix van landelijke en dorpse karakteristiek.

Zowel de Keup ongenummerd als de Baarloseweg zijn in de huidige situatie onbebouwd. Beide locaties worden momenteel benut voor de landbouw en zijn in gebruik als akker.

2.3 Functionele structuur

In het buitengebied van Peel en Maas voert voornamelijk de agrarische functie de boventoon. In de omgeving van de Keup I I en Keup ongenummerd zijn dan ook enkele veehouderijen en glastuinbouwbedrijven gelegen. De onbebouwde agrarische percelen zijn in gebruik als akker- of weiland. In de omgeving zijn ook veel bosgebieden gelegen waardoor de natuurfunctie prominent aanwezig is.

Aan de oostelijke aftakking van de Keup is sprake van lintbebouwing bestaande uit voornamelijk woningen. De woningen die zijn gelegen aan de Keup betreffen voornamelijk vrijstaande woningen op ruime percelen.

Aan de Baarloseweg overheerst voornamelijk de woonfunctie. Van oorsprong betrof de Baarloseweg een agrarisch bebouwingslint. De afgelopen jaren heeft de woonfunctie de agrarische functie steeds verder naar de achtergrond verdrongen. Tussen de voormalige agrarische bedrijven zijn daarbij tevens nieuwe woningen gebouwd.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Beschrijving plan

Keup 11

De varkenshouderij op de locatie Keup 11 is gelegen ten zuidoosten van Egchel en ten zuidwesten van Helden en ligt op een afstand van hemelsbreed 580 meter respectievelijk 970 meter van beide kernen.

De varkenshouderij is bebouwd met een bedrijfswoning, een loods en twee stallen. Daarnaast is op de locatie verharding aanwezig in de vorm van erfverharding en kuilplaten. De intensieve veehouderij beschikt over een milieutoestemming voor het houden 4.644 vleesvarkens en 90 vleesstieren. In tabel 1 is de vergunningssituatie van de varkenshouderij weergegeven.

Tabel 1. Vergunde situatie Keup 11

Dier-categorie	Huisvestingssysteem	Aantal dieren	Ammoniak (NH ₃)		Geur (OU/s)		Fijnstof (PM ₁₀)	
			per dier	totaal	per dier	totaal	per dier	totaal
Vleesvarkens	D3.2.1	754	4,5	3.393	23	17.342	153	115.362
Vleesvarkens	D3.2.15.4	3.890	0,45	1.751	4	13.615	31	120.590
Zoogkoeien	A2	12	4,1	49			86	1.032
Vleeskalveren	A4.100	23	3,5	81	36	819	33	759
Vleesstieren	A6	55	5,3	292	36	1.958	170	9.350
Totaal		4.734		5.565		33.734		247.093

In samenspraak met de gemeente wordt deze varkenshouderij gesaneerd om het woon- en leefklimaat in de kernen Egchel en Helden te verbeteren. De gemeente heeft op 2 juli 2020 een overeenkomst gesloten met G.M. Aarts B.V. voor het saneren van deze varkenshouderij. Inmiddels is begonnen met de sloop van de stallen.

Met de sanering worden alle bedrijfsgebouwen gesloopt met uitzondering van 450 m² aan bijgebouwen (zijnde de loods met een afdeling en twee afdelingen van de stal). In totaliteit zal straks 3.000 m³ aan bebouwing resteren. Daarnaast wordt ook de omliggende verharding verwijderd. In totaal wordt circa 2.260 m² aan bebouwing gesloopt. Het slopen van de bebouwing en het verwijderen van de verharding zorgt voor een aanzienlijke ontstening van het buitengebied.

De bedrijfswoning blijft behouden. In het kader van de sanering van de varkenshouderij wordt deze woning omgezet naar een burgerwoning. Met het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming is het niet langer mogelijk de locatie aan te wenden voor een agrarisch gebruik. Het is daarmee uitgesloten dat op de locatie nieuwe veehouderijactiviteiten worden ontplooid.

Keup 13

Ten zuiden van de Keup 11 ligt de woning Keup 13. Deze woning betreft een voormalige bedrijfswoning die in 2017 is omgezet naar een burgerwoning. Door de korte afstand tussen deze burgerwoning en de varkenshouderij aan de Keup 11 is de aanduiding 'milieuzone – geurzone' opgenomen. Dit zodat geen nieuwe geurgevoelige functies binnen deze zone kunnen worden opgericht.

Met de sanering van de varkenshouderij aan de Keup 11 is sprake van het vervallen van de geuremissie vanuit deze locatie op de Keup 13. Bij dit deel van het plangebied wordt dan ook de aanduiding 'milieuzone – geurzone' van deze locatie verwijderd.

Keup ongenummerd en Baarloseweg ongenummerd

Keup ongenummerd

Ter compensatie van de sanering mogen twee nieuwe woningen opgericht worden. Een van de woningen wordt opgericht aan de Keup ongenummerd in Egchel. De nieuwe woning betreft een vrijstaande woning, gelegen ten oosten van de woningen Keup 10 en ten westen van de woning Keup 5. De woning is beoogd op het perceel kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie G, perceelnummer 7800. Op dit perceel is een woning beoogd met een inhoud van maximaal 2.250 m³ en met maximaal 450 m² aan bijgebouwen.

Beleidsmatig heeft de gemeente Peel en Maas de standaard regel dat een woning inclusief bijbehorende bouwwerken maximaal 1.000 m³ mag bedragen. Echter gezien de meerwaarde van onderhavig initiatief heeft de gemeente Peel en Maas met de toekomstige bewoners maatwerkafspraken gemaakt. De gemaakte afspraken hebben geleid dat de inhoud van de woning in beginselen 1.500 m³ mag bedragen en de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken 450 m². In de overeenkomst is vastgelegd dat voor een woning met een inhoud van meer dan 1500 m³ op grond van het kwaliteitskader een extra compensatie noodzakelijk is. Dit vindt plaats in de vorm van een bijbetaling welke in het fonds wordt gestort.

Voor een inhoud groter dan 1.500 m³ is een aanvullende kwaliteitsverbetering benodigd. Voor 1 m³ geldt een bijdrage van €15,-. Dit is $750 \times 15 \text{ euro} = €11.250,-$ voor de gehele overschrijding. De gemeente heeft dit in de overeenkomst vastgelegd zodat aan deze eis voldaan moet worden.

Het agrarisch gebied begint langzaam te veranderen in woonfuncties waarbij in de directe omgeving meer grotere woningen liggen. In onderling overleg met de eigenaar en de gemeente is bekeken op welke manier de inpassing het beste gerealiseerd kan worden. Het bos aan de achterkant van het perceel waar de nieuwe woning is beoogd is aangekocht door de eigenaar. Dit aangekochte perceel staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie D en perceelnummer 2406. Op perceel 2388, wat ook is aangekocht, wordt een boomgaard met kruidenrijk gras aangelegd. Vervolgens loopt er vanuit dat perceel een laan die onlangs opgeknapt is naar het betreffende bosperceel. De landschappelijke inpassing is juist in overleg met de gemeente beoogd op perceel 2388 om deze bestaande laan meer 'body' te geven. Dit alles bij elkaar zorgt voor een kwalitatieve impuls in het gebied. De gehele landschappelijke inpassing is uitgewerkt in paragraaf 3.2.

Initiatiefnemer is daarnaast nog voornemens om het perceel waarop de woning wordt gerealiseerd zodanig landschappelijk in te passen zodat de woning en de bijgebouwen in het landschap en in de omgeving passen.

Baarloseweg ongenummerd

De andere woning wordt opgericht aan de Baarloseweg in Helden. De woning is beoogd tussen de vrijstaande woningen Baarloseweg 8 en 9. Het perceel waarop deze woning is beoogd staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie W, nummer 1098 (ged.). Op dit perceel is een woning met bijbehorende bouwwerken beoogd met een inhoud van maximaal 1.000 m³.

De Baarloseweg is een uitloper van de kern Helden. In de omgeving overheerst de woonfunctie en de woningen bestaan uit allerlei woningtypen. In zowel oostelijke, zuidelijke en westelijke richting zijn woningen gelegen. De nieuwe woning aan de Baarloseweg past dan ook goed bij de omgeving.

Bouwtekeningen voor de nieuwe woningen zijn nog niet aanwezig. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt dan ook niet een specifieke woning geregeld, maar wordt een bouwrecht aan beide locaties toegekend. Het bouwrecht kan worden ingevuld met een vrijstaande woning, zolang deze voldoet aan de bepalingen uit de planregels. Over de architectonische uitstraling van de nieuwe woningen is momenteel dan ook nog niets bekend.

3.2 Landschappelijke inpassing

Keup II

De ontwikkeling op de locatie Keup II heeft betrekking op een sanering van een intensieve veehouderij. De beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten heeft een positieve invloed op de omgevingskwaliteit in de directe omgeving van het plangebied en binnen de kernen Egchel en Helden. Daarnaast zorgt de sloop van de bedrijfsgebouwen eveneens voor een aanzienlijke verbetering van de omgevingskwaliteit. Bij het saneren van de intensieve veehouderij wordt de agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning hiermee worden aan deze locatie geen extra bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt. Basiskwaliteit vindt plaats door het slopen van de bedrijfsbebouwing, het niet langer kunnen houden van vee en het omzetten van de bestemming.

Baarloseweg ong.

Ter compensatie van de sanering van de varkenshouderij worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Een van de woningen wordt opgericht aan de Baarloseweg in Helden, binnen de dorpskern. Het kwaliteitskader is niet van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen binnen de dorpskern voor deze woning is derhalve geen landschappelijke inpassing vereist.

Keup ong.

De andere woning is beoogd in het buitengebied van Egchel, aan de Keup ong. Voor het oprichten van de nieuwe woning aan de Keup ong. is een landschappelijk inpassingsplan¹ opgesteld, waarmee is gegarandeerd dat de woning op een passende wijze onderdeel uitmaakt van het omringende landschap. Uitvoering van het gestelde in het landschappelijk inpassingsplan is als verplichting opgenomen in de planregels als voorwaardelijke bepaling.

De visie is om nieuwe groenelementen toe te voegen passend binnen het authentieke landschap. Bij de erven en het landschap in de omgeving wordt gewerkt met zowel een soortige hagen als gemengde hagen en met zowel bomenrijen als met solitaire bomen. Stimulering van overhoeken, perceelsranden en bloemrijk grasland zorgt dan ook voor de biodiversiteitsimpuls.

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan:

- A. Aan te planten gemengde hagen;
- B. Aan te planten hoogstamweide;
- C. Aanleg en beheer extensief bloemen en kruidenweitje.

¹ Ron Janssen, Erf- en landschapsverfraaiing, Landschappelijke kwaliteitsbijdrage Keup II ong., 22 december 2021



Afbeelding 14. Landschappelijke inpassing Keup ong. Egchel

Het landschappelijk inpassingsplan geeft weer wat aangeplant wordt om samen met het bestaande groen van de locatie hier een mooie plek van te maken. De landschappelijke inpassing is niet alleen binnen de woonbestemming beoogd maar ook daarbuiten (zie afbeelding 14). Binnen dit deel van het plangebied is de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing Keup ongenummerd' toegekend waarmee is gewaarborgd dat de nieuwe woning pas mag worden gebruikt als de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand wordt gehouden. Hierdoor wordt voldaan aan de eisen uit het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de op het plangebied van toepassing zijnde beleidskaders behandeld. Gemeenten zijn immers niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincie geven met het door hen gevoerde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 4.3 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Peel en Maas.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzen. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteiten van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Het initiatief kent een dermate kleinschalig karakter dat deze geen nadelige invloed heeft op de gestelde doelen van het Rijk.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Op dit bestemmingsplan werken geen van de genoemde Rijksbelangen rechtstreeks door. In de gebieden is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Het bestemmingsplan is dan ook in lijn met het Barro.

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 ingevoerd en is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

De Afdeling is in een eerdere zaak van oordeel geweest dat een aantal van 11 toe te voegen woningen, een ontwikkeling is die niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015, ECLI: NL: RVS:2015:2921, r.o. 4.3).

Gelet op de kleinschaligheid (betreft slechts het toevoegen van twee woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning), betreft onderhavig initiatief geen stedelijke ontwikkeling. Er hoeft in het kader van onderhavig initiatief dan ook niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie, met bijbehorend m.e.r vastgesteld. De Provinciale Omgevingsvisie is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het voormalige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL2014).

De omgevingsvisie is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

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

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Doorwerking initiatief

Op basis van het vigerende bestemmingsplan en de geldende milieuvergunning mogen aan de Keup 11 grote hoeveelheden ammoniak, geur en fijn stof worden geëmitteerd. In de beoogde situatie wordt de intensieve veehouderij volledig gesaneerd waarmee de ammoniak-, geur en fijnstof uitstoot volledig vervalt. Door het vervallen van deze uitstoot is sprake van de verbetering van het woon- en leefklimaat.

Het saneren van de intensieve veehouderij, het oprichten van de woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning past binnen de provinciale uitgangspunten zoals gesteld in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg. Het initiatief is daarmee in lijn met de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte.

Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor een ieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

De volgende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2021 zijn in dit geval van toepassing:

- Overstromingskansgebieden C
- Natuurnetwerk Limburg
- Wonen, werken en recreëren

Overstromingskansgebieden C

Vanuit de provincie gelden voor regionale oppervlaktewateren omgevingswaarden, ofwel “normen” voor wateroverlast. De omgevingswaarden geven de maximaal toelaatbare kans op overstroming per jaar van aangewezen gebieden aan. Ze zijn gericht op extreme situaties: neerslag- en afvoersituaties die niet vaak voorkomen. In totaal zijn vijf gebieden opgenomen met de specificatie voor dat gebied en de gemiddelde overstromingskans per jaar.

Tabel 2. Overstromingskans per jaar per gebied gespecificeerd

Gebied	Specificatie	Gemiddelde overstromingskans per jaar
<i>Overstromingskansgebieden A</i>	1. Natuurnetwerk Limburg 2. Groenblauwe mantel langs alle natuurbeken en langs omgevingsgerichte wateren binnen beekdalen en natte laagten	Geen kans aangegeven
<i>Overstromingskansgebieden B</i>	Groenblauwe mantel langs omgevingsgerichte wateren buiten natte laagten	1:10
<i>Overstromingskansgebieden C</i>	1. Overige landbouwgebieden, recreatieparken 2. Bebouwing in bebouwde kernen langs beken en in droogdalen in beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg	1:25
<i>Overstromingskansgebieden D</i>	Glastuinbouwgebieden	1:50
<i>Overstromingskansgebieden E</i>	Bebouwing in bebouwde kernen behalve langs beken en in droogdalen in beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg	1:100

Het plangebied ligt in overstromingskansgebieden C. Voor dit gebied is een gemiddelde overstromingskans per jaar 1:25. De norm is uitgedrukt als maximale overstromingskans per jaar. Een norm van 1:25 geeft aan dat de kans per jaar 1:25 is dat een overstroming plaats vindt. Anders gezegd: een overstroming komt statistisch gezien niet vaker voor dan gemiddeld eens per 25 jaar. Gesteld kan worden dat de kans op wateroverlast binnen het plangebied zeer klein is, zodoende kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Natuurnetwerk Limburg

Een van de wijzigingen in de Omgevingsverordening 2021 ten opzichte van de Omgevingsverordening 2014 betreft het samenvoegen van de zilvergroeene en bronsgroene landschapszone tot de groenblauwe mantel. De regels voor beide typen gebieden komen sterk overeen, net als het feitelijke gebruik. In de Omgevingsverordening Limburg 2021 is opgenomen dat in de Groenblauwe mantel inzichtelijk moet worden gemaakt wat de betekenis van een ontwikkeling in een ‘plangebied’ is voor de natuurwaarden in aangrenzende gebieden van het Natuurnetwerk Limburg.

De provincie geeft daarbij aan dat het belangrijk is dat dit niet meer is dan een motiveringsplicht en geen gebodsbepaling. De verwachting is dat deze motiveringsplicht in veel situaties weinig extra inspanning (motivering) vergt omdat verbindings- of bufferfuncties niet geraakt worden.

Met onderhavig initiatief wordt een varkenshouderij gesaneerd en daarvoor in de plaats worden twee woningen gerealiseerd. Een van de woningen is beoogd aan de Keup ongenummerd en ligt op korte afstand van de groenblauwe mantel. Ter plaatse van de Keup 11 wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en ter plaatse van de Keup 13 wordt een gebiedsaanduiding verwijderd. Alle drie deze locaties liggen op korte afstand van een gebied dat is aangewezen als 'Groenblauwe mantel' derhalve is een motiveringsplicht benodigd.

Bij de keup 11 vindt basiskwaliteit plaats door het slopen van de bedrijfsbebouwing, het niet langer kunnen houden van vee en het omzetten van de bestemming. Met het initiatief vindt een ontstening van het buitengebied plaats wat positief is voor de belevingswaarde van de omgeving, waaronder het gebied dat is aangewezen als 'groenblauwe mantel'. Bij de keup 13 vinden geen fysieke wijzigingen plaats waardoor dit eveneens geen afbreuk doet aan het gebied dat is aangewezen als 'groenblauwe mantel'.

Aan de Keup ongenummerd wordt één nieuwe woning gerealiseerd. De woning wordt landschappelijk ingepast en vormt daarmee een mooi geheel met het omliggende landschap. De landschappelijke inpassing is opgesteld aan de hand van het omliggende landschap en sluit derhalve goed aan bij de omgeving. De visie is dan ook om nieuwe groenelementen toe te voegen passend binnen het authentieke landschap. Bij de erven en het landschap in de omgeving wordt gewerkt met zowel een soortige hagen als gemengde hagen en met zowel bomenrijen als met solitaire bomen. Stimulering van overhoeken, perceelsranden en bloemrijk grasland zorgt dan ook voor de biodiversiteitsimpuls.

Met het initiatief wordt dan ook geen afbreuk gedaan aan de groenblauwe mantel in de omgeving van het plangebied.

Wonen, werken en recreëren

In de Omgevingsverordening Limburg 2021 is opgenomen dat de motivering bij een plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. Rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. Sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. Over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. Het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. Realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavig initiatief is hierboven getoetst aan het rijksbeleid en het provinciaal beleid en wordt hieronder getoetst aan het regionale en gemeentelijk beleid. Uit de toetsing blijkt dat het oprichten van een Ruimte voor Ruimte woning op deze locatie passend is.

Conclusie

Op dit moment geldt nog de Omgevingsverordening Limburg 2014. Met de komst van de Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding: 1 januari 2023) is een nieuwe verordening nodig die de huidige gaat vervangen. Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden. Hierna is het initiatief getoetst aan de huidige verordening.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld en in werking getreden. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

Sindsdien hebben allerlei wijzigingen van de Omgevingsverordening Limburg 2014 plaatsgevonden. In het kader van dit initiatief is de meest recente geconsolideerde versie geraadpleegd van december 2019.

Nieuwe woningen

In de Omgevingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Het initiatief voldoet niet aan de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Wel voldoet het initiatief aan het beleid van de gemeente Peel en Maas, daarmee kan het initiatief in afwijking van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg worden toegestaan. Zie hiervoor paragraaf 4.2.4 en 4.3.3.

Regionale wateroverlast – normering 1:25

Tevens is de regel 'Regionale wateroverlast – normering 1:25' uit de Omgevingsverordening in dit geval van toepassing op alle delen van het plangebied.

In de Omgevingsverordening is voor verschillende te onderscheiden gebieden een norm opgenomen waarin is aangegeven waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moeten zijn ingericht.

In de Bronsgroene landschapszone waar geen natuurbeek is gelegen (dit zijn overwegend beekdalen) is de norm (1:10) afgestemd op het meest geëigende en meest toegepaste grondgebruik, namelijk grasland. Voor de overige landbouwpercelen in het buitengebied geldt de referentienorm voor akkerbouw (1:25). Voor belangrijke glastuinbouwgebieden is de referentienorm voor hoogwaardige land- en tuinbouw (1:50) toegepast. Voor bebouwde kernen is meestal de referentienorm voor bebouwd gebied (1:100) vastgesteld. De norm is uitgedrukt als de maximale kans per jaar dat wateroverlast mag optreden. In veel gebieden is de daadwerkelijke kans op wateroverlast kleiner dan de norm aangeeft.

Alle delen van het plangebied liggen in het buitengebied. Voor het buitengebied is de referentienorm voor wateroverlast vastgesteld op 1:25. Binnen het plangebied is de maximale kans op wateroverlast 4% per jaar. Dit wil zeggen dat in totaal 14,6 dagen per jaar wateroverlast kan optreden binnen alle delen van het plangebied.

De kans op daadwerkelijke wateroverlast is kleiner dan de norm, gesteld kan worden dat de kans op wateroverlast dan ook zeer klein is. Binnen het plangebied kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Goudgroene natuurzone

De woningen Keup 11 en Keup 13 en de nieuwe woning aan de Keup ongenummerd zijn gelegen op korte afstand van een gebied dat is aangeduid als goudgroene natuurzone. Het initiatief is in paragraaf 4.2.2 reeds getoetst aan deze beschermingszone. De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan de belevingswaarde van deze zone.

4.2.4 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Peel en Maas heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Voor de gemeente Peel en Maas gold in het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg' een reductieopgave van 156 woningbouwplannen in de periode 2016-2020. Uit de recent vastgestelde Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 blijkt dat de gemeente Peel en Maas de gestelde opgave heeft overtroffen. Een van de centrale opgave in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

Hierbij dienen de huishoudprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van de kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Het oprichten van de twee woningen op de beoogde locaties is in principe in strijd met de regionale structuurvisie. Echter de gemeente Peel en Maas geeft aan in de 'beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018' dat de gemeente hierop een gelimiteerde uitzondering wil maken bij een zogenoemde win-winsituatie. Met de win-winsituatie blijft de mogelijkheid bestaan voor intensieve veehouderijen, die in of tegen de kernrandzone liggen, om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen ter verbetering van het woon- en leefklimaat van de omliggende woonomgeving. In paragraaf 4.3.3 wordt verder in gegaan op dit beleid van de gemeente Peel en Maas.

Het initiatief voldoet aan het specifieke woonbeleid van de gemeente Peel en Maas en kan derhalve in afwijking van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 toch worden toegestaan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

In december 2011 is de Structuurvisie buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. Op 15 december 2015 is de gewijzigde versie vastgesteld. In de structuurvisie is het bestaande beleid van dat moment (Structuurplan Buitengebied Peel en Maas 2008, Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw, Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas en Archeologiebeleid) samengebracht. De structuurvisie bevat grotendeels een voortzetting van het bestaand beleid. Daarnaast zijn er enkele aanvullingen en uitwerkingen opgenomen, waardoor het beleid beter aansluit bij de recente ontwikkelingen in het buitengebied.

De structuurvisie heeft twee doelstellingen, te weten: het bieden van een integraal beleidskader voor het buitengebied dat mede dient als grondslag voor het bestemmingsplan “Buitengebied Peel & Maas” en het mogelijk maken van kostenverhaal voor bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen voor het te voeren ruimtelijk beleid.

Het beleid voor het buitengebied is grotendeels vastgelegd in het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas 2008. In het structuurplan is opgenomen dat het uitgangspunt van het provinciaal beleid is dat oprichting van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied is uitgesloten. Door middel van de gemeentelijke regelingen ‘Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas’ bestaat in een aantal gevallen de mogelijkheid een woning te bouwen, in ruil voor grote kwaliteitswinst (de zogenaamde win-win situaties). Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied zijn dan ook toegestaan indien hierbij een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

Onderhavig initiatief voorziet in a) de sanering van een intensieve veehouderij, b) het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en c) het oprichten van twee nieuwe woningen. Met het saneren van de varkenshouderij is sprake van kwaliteitsverbetering door de sloop van de bedrijfsgebouwen en het intrekken van de milieutoestemming voor het houden van vee. Met de sloop van de bedrijfsgebouwen en het verwijderen van de erfverharding is sprake van een aanzienlijke ontstening van het buitengebied.

Daarnaast is de intensieve veehouderij dicht bij de kernen Egchel en Helden gelegen. Het saneren van de varkenshouderij heeft dan ook positieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat in deze kernen.

Met het saneren van de intensieve veehouderij en het oprichten van de nieuwe woningen is derhalve sprake van een win-win situatie zoals opgenomen in de ‘Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas’ (paragraaf 4.3.3). Daarnaast is voor de nieuw op te richten woningen, indien noodzakelijk, een landschappelijke inpassing uitgewerkt (paragraaf 3.2) zodat hiermee ook een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

4.3.2 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen

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

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

De structuurvisie kernen en bedrijventerreinen behandelt een aantal voor de kernen ruimtelijk relevante (gebiedsgerichte) thema's en heeft ten aanzien van deze thema's beleidsuitgangspunten geformuleerd.

De woningbouwlocatie van de Baarloseweg ongenummerd maakt onderdeel uit van deze structuurvisie en maakt op basis daarvan onderdeel uit van de dorpskern.

De beleidsuitgangspunten ten aanzien van woningbouw zijn:

- Woningbouw vindt primair plaats in de kernen;
- Elke kern mag minimaal bouwen voor de eigen behoefte. Daarnaast is er ruimte voor maatwerk, zeker bij initiatieven uit de kernen zelf. In leef- en centrumdorpen is (beperkte) extra groei mogelijk;
- Stimuleren van levensloopbestendig en duurzaam bouwen;
- Belangrijkste doelgroepen zijn starters en ouderen;
- Stimuleren van kwalitatief goede huisvesting voor (tijdelijke) arbeidskrachten en woonurgente.

Tot 2020 ligt er in Peel en Maas nog een behoorlijke woningbouwopgave om de autonome huishoudensgroei op te vangen. In de periode 2020-2030 vlakt de vraag af en vanaf 2030 is er sprake van een afname. In de periode 2021-2030 is in de gemeente Peel en Maas behoefte aan 370 woningen. In de kern Helden is een woningbehoefte van 101 woningen voor de periode 2013-2020.

In casu is sprake van een win-winsituatie aangezien aan de Keup II een varkenshouderij wordt gesaneerd en hiervoor in de plaats twee woningen worden gerealiseerd, waaronder die aan de Baarloseweg. Deze woning past binnen de woningbehoefte voor de kern Helden. De nieuwe woning aan de Baarloseweg voldoet aan de Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen omdat deze binnen de dorpskern wordt opgericht en uit kwantitatief oogpunt voldoet aan de woningbehoefte.

4.3.3 Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van provincie Limburg heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas. Het doel van het hierin opgenomen kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/ of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Bij kwaliteitsverbetering wordt in dat kader onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen), daar bovenop Basiskwaliteit Plus of Aanvullende Kwaliteitsverbetering.

Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak tot de referentiemaat in een agrarisch gebied zonder waarden, is Basiskwaliteit van toepassing. Ook bij functiewijziging van een gebouw zoals de vestiging van een kleinschalige logeerinrichting of huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestaande bebouwing er is sprake van Basiskwaliteit.

Basiskwaliteit wil zeggen dat de nieuwe bebouwing of functie goed ingepast moet worden. Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte “landschappelijke inpassing” of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en erf komt.

De verplichting voor de landschappelijke inpassing van een nieuwe woning in het buitengebied komt uit de beleidsregel “Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018”. De te hanteren richtlijn voor de inpassing sluit aan bij de Basiskwaliteit. Dat betekent dat 10% van het bouwvlak voor een nieuwe woning moet worden ingepast met groen.

De ontwikkeling op de locatie Keup II heeft betrekking op een sanering van een intensieve veehouderij. De beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten heeft een positieve invloed op de omgevingskwaliteit in de directe omgeving van het plangebied en binnen de kernen Egchel en Helden. Daarnaast zorgt de sloop van de bedrijfsgebouwen eveneens voor een aanzienlijke verbetering van de omgevingskwaliteit. Bij het saneren van de intensieve veehouderij wordt de agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning hiermee worden aan deze locatie geen extra bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt. Basiskwaliteit vindt plaats door het slopen van de bedrijfsbebouwing, het niet langer kunnen houden van vee en het omzetten van de bestemming.

Voor de nieuwe woning aan de Keup ongenummerd is eveneens Basiskwaliteit van toepassing. Voor onderhavig initiatief is een landschappelijke inpassing uitgewerkt (paragraaf 3.2) welke voldoet aan de uitgangspunten van het kwaliteitskader. De landschappelijke inpassing is een onderdeel van dit bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting inclusief instandhoudingsplicht.

De andere woning wordt opgericht aan de Baarloseweg in Helden, binnen de dorpskern. De nieuwe woning die is beoogd aan de Baarloseweg ligt daarnaast in de voormalige 'rode contour'. De rode contour betrof een gebied waar verstedelijking mag plaats vinden. Het kwaliteitskader is niet van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen binnen de dorpskern en is er geen landschappelijke inpassing vereist.

4.3.4 Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

Op 10 juli 2018 is de Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 in werking getreden. In dit beleid is vastgelegd dat geen medewerking wordt verleend aan de bouw van nieuwe woningen op locaties waar dit juridisch-planologisch niet is geregeld en waarbij sprake is van een toename van het aantal woningen ten opzichte van de woningbouwaantallen in de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

De gemeente Peel en Maas maakt een gelimiteerde uitzondering voor:

1. Zogenaamde win-win situaties;
2. Woningbouwinitiatieven die een belangrijke maatschappelijke meerwaarde hebben en een bijdrage leveren aan het behoud/versterken van vitale gemeenschappen;
3. Verzoeken die passen binnen de Ruimte voor Ruimte regeling;
4. Tijdelijke woonconcepten voor de duur van maximaal 10 jaar, tot uiterlijk 2030, voor de huisvesting van woonurgente doelgroepen;
5. Woningsplitsing binnen het bestemmingsplan buitengebied met als doel behoud en versterking van cultuurhistorische waarden;
6. Positieve principebesluiten en/of privaatrechtelijke afspraken.

Met onderhavig initiatief is sprake van een win-win situatie. De varkenshouderij van G.M. Aarts B.V. is gelegen op korte afstand van de kernen Egchel en Helden en heeft derhalve een negatief effect op het woon- en leefklimaat in deze kernen. Om het woon- en leefklimaat in met name Egchel te verbeteren heeft de gemeente Peel en Maas met de varkenshouder een overeenkomst afgesloten voor het saneren van de varkenshouderij. Ter compensatie van de sanering krijgt G.M. Aarts B.V. de mogelijkheid om elders twee nieuwe woningen op te richten.

Indien sprake is van een woningbouwverzoek met een win-win situatie moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast moet worden voldaan aan artikel 5 en 8 van de beleidsregel.

Artikel 5 Voorwaarden verzoeken win-win situatie

- a. Er is sprake van een win-win situatie wanneer het sanering betreft van een intensieve veehouderij, waarbij sprake is van:
 - Een maatschappelijk belang, dat verder gaat dan het economisch belang van de aanvrager én;
 - Ligging in of nabij de kernrandzone, waarbij in het laatste geval sprake is van een vergelijkbare situatie als ware de locatie gelegen binnen de kernrandzone, zulks ter beoordeling van ons college, én;
 - Het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer met een geldende omgevingsvergunning milieu die wordt ingetrokken met als gevolg dat het woon- en leefklimaat van de woonomgeving en/of de kernen verbetert;
- b. Er moet worden gewaarborgd dat de bedrijfsbebouwing binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan / omgevingsvergunning wordt gesloopt en de omgevingsvergunning milieu wordt ingetrokken;
- c. De bestemming van de bestaande bedrijfswoning en de daarbij behorende huiskavel moet worden omgezet in de bestemming 'Wonen';
- d. Er geldt een maximum van in totaal 10 te bouwen woningen met een maximum van 1 woning per win-win-locatie. Voorwaarde is tevens dat toepassing dient te worden gegeven aan het gemeentelijk kwaliteitskader.

Aan deze voorwaarden uit artikel 5 worden voldaan hieronder zal een toetsing en nadere motivatie plaatsvinden.

- Ad. a. Met onderhavig initiatief is sprake van een win-win situatie voor zowel de gemeente als voor G.M. Aarts B.V.. De varkenshouderij van G.M. Aarts B.V. is gelegen op korte afstand van de kernen Egchel (580 meter) en Helden (970 meter) en bevindt zich op zeer korte afstand van de als kernrandzone aangewezen gebieden (afstand bedraagt circa 25 meter).
- De varkenshouderij heeft een negatief effect op het woon- en leefklimaat in deze kernen door de emissie van ammoniak, fijnstof en geur. De gemeente heeft de varkenshouder dan ook benaderd om de varkenshouderij niet uit te breiden maar te saneren zodat het woon- en leefklimaat in de kernen kan worden verbeterd. Met de sanering wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt de geldende omgevingsvergunning ingetrokken. Met het initiatief is dan ook sprake van maatschappelijk belang, namelijk het verbeteren van het woon- en leefklimaat.
- Ad. b. De gemeente Peel en Maas heeft een sanerings- en ruilovereenkomst afgesloten met de G.M. Aarts B.V.. In deze overeenkomst is opgenomen dat G.M. Aarts B.V. direct start met de sanering van de intensieve veehouderij. Ook is in de overeenkomst opgenomen dat de milieuvergunning wordt ingetrokken met het onherroepelijk worden van de bestemmingswijziging. Sloop van de stallen vindt inmiddels plaats. Gesteld kan worden dat binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat de milieuvergunning is ingetrokken.
- Ad. c. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de agrarische bedrijfswoning op de locatie Keup 11 omgezet naar een burgerwoning. De bestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' wordt daarbij gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.
- Ad. d. In de sanerings- en ruilovereenkomst is opgenomen dat de gemeente Peel en Maas een inspanningsverplichting heeft om twee bouwtitels te verkrijgen ter compensatie van de sanering. Ter compensatie van de sanering van de varkenshouderij en door de grondruil mag de varkenshouder twee woningen oprichten. Voor het oprichten van de nieuwe woningen geldt dat de gehele bouwkvavel landschappelijk ingepast moet worden (Basiskwaliteit), voor zover gelegen in het buitengebied.

Artikel 8 Voorwaarden planologische medewerking

- a. Het woningbouwverzoek moet voorafgegaan worden door een principeverzoek waarop een positief standpunt is ingenomen;
- b. binnen 1 jaar na datering van het principebesluit, dan wel binnen de in de privaatrechtelijke overeenkomst overeengekomen termijn moet een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning dan wel herziening van het bestemmingsplan zijn ingediend;
- c. Er moet verder worden geborgd dat na indiening van een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning dan wel een ontvankelijke aanvraag om een herziening van het bestemmingsplan, dat de woning(en) ook op korte termijn worden gerealiseerd, hetgeen betekent dat:
- Wanneer gekozen wordt voor de planologische regeling met een omgevingsvergunning voor de activiteiten strijdig gebruik en bouwen, binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, een start moet zijn gemaakt met de realisatie van de bouw. Dit wordt als voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning. De beleidsregel "Uitvoeringsregels intrekken omgevingsvergunningen bouwen, slopen en aanleggen 2017" blijft onverkort van toepassing.
 - Wanneer gekozen wordt voor de planologische regeling met een bestemmingsplanherziening wordt, behoudens situaties waarin voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze beleidsregel andere afspraken zijn gemaakt, gebruik gemaakt van een op te nemen wijzigingsbevoegdheid om na 2 jaar vanaf het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de onbenutte bouwmogelijkheid te laten vervallen. Tevens moet binnen 1 jaar nadat de planologische regeling onherroepelijk is geworden, een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning bouw worden ingediend. Vervolgens moet binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, een start zijn gemaakt met de realisatie van de bouw. De beleidsregel "Uitvoeringsregels intrekken omgevingsvergunningen bouwen, slopen en aanleggen 2017" blijft onverkort van toepassing.

Aan deze voorwaarden uit artikel 8 worden eveneens voldaan hieronder zal een toetsing en nadere motivatie plaatsvinden.

- Ad. a. De gemeente Peel en Maas heeft G.M. Aarts B.V. benaderd om de varkenshouderij niet uit te breiden maar juist te saneren om de geurkwaliteit in Egchel te verbeteren. De gemeente heeft met de familie Aarts op 2 juli 2020 een sanerings- en ruilvereenkomst afgesloten. De gemeente Peel en Maas staat dan ook positief tegenover het initiatief voor het saneren van de varkenshouderij en het oprichten van twee nieuwe woningen.
- Ad. b. Na het ondertekenen van de sanerings- en ruilvereenkomst is begonnen met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de drie betrokken locaties. Gesteld kan worden dat binnen één jaar na datering van de sanerings- en ruilvereenkomst een nieuw bestemmingsplan is opgesteld voor de locaties.
- Ad. c. Bij onderhavig bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat als niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is vergund c.q. wordt gestart met de bouw van de woningen het recht tot bouwen kan worden ingetrokken.

De nieuwe woning die is beoogd aan de Keup sluit aan bij de lintbebouwing van deze weg. De nieuwe woning aan de Baarloseweg ligt in het bebouwingslint van deze weg, de nieuwe woning zal dan ook aansluiten bij dit bebouwinglint. Beide woningen zijn daarmee passend in de omgeving. Het saneren van de intensieve veehouderij en daarvoor in de plaats het oprichten van twee nieuwe woningen is derhalve passend binnen de beleidsregel woningbouwverzoeken.

4.3.5 Kaderstelling Ruimte en Economie

In november 2017 is de notitie 'Waardenoriëntatie en kaderstelling' voor de thema's Ruimte en Economie vastgesteld. De gemeente Peel en Maas wil bijdragen aan het goede leven binnen de gemeente. Bij alles wat de gemeente doet is een drietal kernwaarden leidend, namelijk zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Met deze kaderstelling vindt een herijking plaats van de programma's van de thema's ruimte en economie en de uitvoeringsafspraken.

De economische crisis heeft partijen (overheid, ondernemers, inwoners) geleerd naar mogelijkheden te zoeken. Het denken en doen niet te laten bepalen door automatismen en belemmerende regels, niet te stoppen bij overheidssturing maar juist mee te werken in interactie en in partnership. De gemeenschap heeft behoefte aan ruimte om zelf initiatieven te ontwikkelen. De gemeente heeft in dat verband een faciliterende rol.

Middels expertgesprekken zijn richtinggevende waarden gedestilleerd:

- van Individueel naar Samen;
- van Omgevingskwantiteit naar Omgevingskwaliteit;
- van Lineair naar Circulair;
- van Gesloten naar Open;
- van Consumenten naar Beleven;
- van beheersen naar ruimte geven en vertrouwen;
- van overheidssturing naar omgevingssturing.

Per 'waarde' zijn omgevingsdoelen vastgesteld om de waarden inhoud te geven. De waarden en bijbehorende omgevingsdoelen bepalen de richting voor de toekomstige Omgevingsvisie en geven tevens inhoud voor de programmadoelen van de gemeentelijke begroting. Voor het thema Ruimte betreft het dan de programma's 1.1 'Vitale leefomgeving' en 1.2 'Beheer fysieke leefomgeving'.

Voor de onderhavige ontwikkeling is binnen het thema ruimte het navolgende programmadoel relevant:

Wonen duurzaam in balans

De gemeente Peel en Maas heeft op termijn te maken met demografische veranderingen en wel zodanig dat er sprake is van afname en veranderende samenstelling van de bevolking (vergrijzing) en daarmee veranderende samenstelling van de woningvoorraad. Dit heeft rechtstreeks gevolgen voor de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen binnen de gemeente. Om vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te behouden is het zaak om samen met de samenleving het woningbestand toekomstgericht duurzaam in balans te brengen. De gemeente staat voor een duurzaam woningbestand waarin ze op een voorwaarde scheppende manier kwalitatief zorgt voor een passend woonaanbod voor iedereen en daarmee de leefbaarheid van de dorpen op peil houdt. Kernwoorden hierbij zijn dorps, levensloopbestendig en duurzaam.

De gemeente staat, samen met de samenleving, voor een duurzaam woningbestand waarin er wordt gezorgd voor een passend woonaanbod voor iedereen. Daarmee wordt de leefbaarheid van onze dorpen op peil gehouden en wordt er ruimte gemaakt voor passende nieuwbouwplannen. De plancapaciteit zal daarom worden afgestemd op de natuurlijke behoefte voor Peel en Maas, waarmee uitvoering wordt gegeven aan de vastgestelde Regionale structuurvisie Wonen.

Met onderhavig initiatief wordt een intensieve veehouderij volledig gesaneerd om de geursituatie in Egchel te verbeteren. Als tegenprestatie voor het saneren van de varkenshouderij worden twee nieuwe burgerwoningen gerealiseerd. De gemeente geeft aan dat de woningen passend dienen te zijn binnen de Regionale structuurvisie. Onderhavig initiatief is in principe in strijd met de regionale structuurvisie. Echter de gemeente Peel en Maas geeft aan in de 'beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018' dat de gemeente hierop een gelimiteerde uitzondering wil maken bij een zogenoemde win-winsituatie. Met de win-winsituatie blijft de mogelijkheid bestaan voor intensieve veehouderijen, die in of tegen de kernrandzone liggen, om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen ter verbetering van het woon- en leefklimaat van de omliggende woonomgeving. Het initiatief past derhalve binnen het beleid van de gemeente Peel en Maas als binnen de Regionale structuurvisie.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Bij het omzetten van de bedrijfswoning en het oprichten van de nieuwe woningen dient rekening gehouden te worden met (milieu-) aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, milieuzonering, geluid, lucht, externe veiligheid voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van het initiatief voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van het initiatief.

Keup 11

Voor deze locatie is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese “verdachte locatie” formeel gezien stand houdt. In de grond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond en in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten barium, nikkel en koper aangetoond. Het aantreffen van verhoogde gehalten metalen (waaronder barium, nikkel en koper) is een bekend verschijnsel in de provincie Limburg, derhalve kan gesteld worden dat de verontreiniging in het grondwater een verhoogd achtergrondgehalte betreft.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Keup ongenummerd

Voor deze locatie is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL).

Geconcludeerd wordt dat de hypothese “onverdachte locatie” geen stand houdt. Enkele parameters in het grondwater zijn licht verhoogd aangetoond. Het aantreffen van verhoogde gehalten metalen (waaronder cadmium en zink) is een bekend verschijnsel in de provincie Limburg, derhalve kan gesteld worden dat de verontreinigingen in het grondwater verhoogde achtergrondgehalten betreffen.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

² HMB Groep, Verkennend bodemonderzoek, Keup 11 Egchel, 2 november 2020, kenmerk: 20262502A

³ HMB Groep, Verkennend bodemonderzoek, Keup (ong.) Egchel, 6 oktober 2020, kenmerk: 20305402A

Baarloseweg ongenummerd

Voor deze locatie is een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de locatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL).

Geconcludeerd wordt dat de hypothese “onverdachte locatie” formeel gezien geen stand houdt. Geen van de onderzochte parameters zijn in de grond aangetoond in een gehalte boven de streef-/achtergrondwaarde. In het grondwater wordt een lichte verontreiniging met zink aangetroffen. Het voorkomen van verhoogde gehalten zware metalen is echter een bekend verschijnsel in de regio. Het licht verhoogd gehalte zink is derhalve toe te schrijven aan van nature verhoogde achtergrondgehalten.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de nieuwbouw van een woning.

5.1.2 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving.

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen. Indien woningbouw wordt gerealiseerd in de directe omgeving waar milieugevoelige objecten zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande rechten van deze bedrijven.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden deze twee verschillende omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die standaard uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk.

Keup II

Het saneren van de varkenshouderij voorziet in de beëindiging van een activiteit die milieubelastend is. Op deze locatie wordt de bedrijfswoning tevens omgezet naar een burgerwoning. De nieuwe functie als zijnde burgerwoning betreft een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kan de woning milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van omliggende milieubelastende functies.

De Keup II is te typeren met het omgevingstype ‘gemengd gebied’, in de nabijheid bevinden zich namelijk diverse functies. Bij de ligging in een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met een afstandsstap worden verkleind.

In de directe omgeving van de Keup II bevinden zich de volgende milieubelastende functies:

- Een glastuinbouwbedrijf op de locatie Keup 10-10a, afstand tot het plangebied 5 meter;
- Een hoogspanningsstation op de locatie Keup 17, de capaciteit van dit station bedraagt volgens informatie van TenneT 33 MVA. De afstand tot het plangebied 110 meter;
- Een grondgebonden agrarisch bedrijf op de locatie Keup 9a, afstand tot het plangebied 120 meter

⁴ HMB Groep, Verkennend bodemonderzoek, Baarloseweg (ong.) Helden, 24 september 2020, kenmerk: 20305302A

- Een grondgebonden agrarisch bedrijf op de locatie Keup 8, afstand tot het plangebied 165 meter;
- Een grondgebonden agrarisch bedrijf locatie Roggelseweg ong., afstand tot het plangebied 170 m.

De milieuruimte van milieubelastende functies in de omgeving van de Keup 11 is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar (tabel 3).

Tabel 3. Milieubelastende functies omgeving Keup 11

	Bedrijf	Adres	SBI-2008		Aan te houden afstanden		Afstand tot plangebied
Keup 11	Glastuinbouwbedrijf	Keup 10-10a	011, 013	012,	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 0 meter		5 meter
	Hoogspanningsstation	Keup 17	35		▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 10 meter		110 meter
	Grondgebonden agrarisch bedrijf	Keup 9a	011, 013	012,	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 0 meter		120 meter
	Grondgebonden agrarisch bedrijf	Keup 8	011, 013	012,	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 0 meter		165 meter
	Grondgebonden agrarisch bedrijf	Roggelseweg ong.	011, 013	012,	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 0 meter		170 meter

Onderzocht is of de hindercontouren dit deel van het plangebied overlappen. Er is één hindercontour die dit deel van het plangebied overlapt; het glastuinbouwbedrijf aan de Keup 10. Aan de richtafstanden voor het aspect geluid wordt niet voldaan, aan de overige richtafstanden wel.

De Wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning is daarmee gelijk aan een burgerwoning en betreft derhalve een geluidgevoelig object. Om te voorkomen dat de woning Keup 11 dichterbij het glastuinbouwbedrijf komt is de 'milieuzone – geluidsgevoelige functie uitgesloten' opgenomen.

Omliggende bedrijven vormen daarmee geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

Keup ongenummerd

Aan de Keup ongenummerd mag G.M. Aarts B.V. een nieuwe woning oprichten. Een woning betreft een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kan de woning milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Het omgevingstype van de Keup ongenummerd is eveneens te typeren als 'gemend gebied'.

In de directe omgeving van de Keup ongenummerd bevinden zich de volgende milieubelastende functies:

- Een glastuinbouwbedrijf op de locatie Keup 10-10a, afstand tot het plangebied 12 meter;
- Een bedrijf dat handelt in aanhangwagens op de locatie Keup 1b, afstand tot het plangebied 94 meter;
- Een melkveehouderij op de locatie Keup 4, afstand tot het plangebied 95 meter;
- Een agrarisch bedrijf op de locatie Keup 3, afstand tot het plangebied 105 meter;
- Een agrarisch bedrijf op de locatie Keup 8, afstand tot het plangebied 118 meter;
- Een agrarisch bedrijf op de locatie Roggelseweg 68, afstand tot het plangebied 240 meter;
- Een agrarisch bedrijf op de locatie Roggelseweg 66, afstand tot het plangebied 240 meter.

De milieuruimte van milieubelastende functies in de omgeving van de Keup ongenummerd is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar (tabel 4).

Tabel 4. Milieubelastende functies omgeving Keup ongenummerd

Keup ongenummerd	Bedrijf	Adres	SBI-2008		Aan te houden afstanden		Afstand tot plangebied
	Glastuinbouwbedrijf	Keup 10-10a	011, 013	012,	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 0 meter		12 meter
	Bedrijfslocatie	Keup 1b	Categorie 1 t/m 2		30 meter		94 meter
	Melkveehouderij	Keup 4	0141, 0142		▪ Geur 50 meter ▪ Stof 10 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 0 meter		95 meter
	Agrarisch bedrijf	Keup 3	011, 013	012,	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 0 meter		105 meter
	Agrarisch bedrijf	Keup 8	011, 013	012,	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 0 meter		118 meter
	Agrarisch bedrijf	Roggelseweg 68	011, 013	012,	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 0 meter		240 meter
	Agrarisch bedrijf	Roggelseweg 66	011, 013	012,	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 0 meter		240 meter

Voor de Keup ongenummerd wordt aan alle richtafstanden voldaan. Omliggende bedrijvigheid heeft zodoende geen negatieve consequenties op het woon- en leefklimaat in de op te richten woning.

Baarloseweg ongenummerd

Aan de Baarloseweg ongenummerd mag G.M. Aarts B.V. eveneens een nieuwe woning op richten. Het omgevingstype van de Baarloseweg ongenummerd is eveneens te typeren als 'rustige woonwijk'.

In de directe omgeving van de Baarloseweg ongenummerd bevinden zich de volgende milieubelastende functies:

- Een zorgwijnboerderij op de locatie Baarloseweg 8a, afstand tot het plangebied 13 meter;
- Een paardenhouderij op de locatie Baarloseweg 15b, afstand tot het plangebied 210 meter;
- Een agrarisch bedrijf op de locatie Baarloseweg 14b, afstand tot het plangebied 220 meter;
- Een agrarisch bedrijf op de locatie Kloosterstraat 36b, afstand tot het plangebied 240 meter;
- Een agrarisch bedrijf op de locatie Baarloseweg 15a, afstand tot het plangebied 250 meter;

De milieuruimte van milieubelastende functies in de omgeving van de drie locaties is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar (tabel 5).

Tabel 5. Milieubelastende functies omgeving Baarloseweg ongenummerd

Baarloseweg ongenummerd	Bedrijf	Adres	SBI-2008		Aan te houden afstanden		Afstand tot plangebied
	Zorgwijnboerderij	Baarloseweg 8a	011, 013	012,	▪ Geur 10 meter ▪ Stof 10 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 10 meter		90 meter
	Paardenhouderij	Baarloseweg 15b	0145		▪ Geur 50 meter ▪ Stof 30 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 0 meter		210 meter
	Agrarisch bedrijf	Baarloseweg 14b	011, 013	012,	▪ Geur 10 meter ▪ Stof 10 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 10 meter		220 meter
	Agrarisch bedrijf	Kloosterstraat 36b	011, 013	012,	▪ Geur 10 meter ▪ Stof 10 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 10 meter		240 meter
	Agrarisch bedrijf	Baarloseweg 15a	011, 013	012,	▪ Geur 10 meter ▪ Stof 10 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 10 meter		250 meter

Voor de locatie Baarloseweg wordt aan alle richtafstanden voldaan. Omliggende bedrijvigheid heeft zodoende geen negatieve consequenties op het woon- en leefklimaat in de op te richten woning.

Conclusie

Milieuozonering vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief. In de woningen kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en andere functies worden niet belemmerd met het initiatief.

5.1.3 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie tabel 6), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt.

Tabel 6. Geluidzone in meters van wegen in stedelijk of buitenstedelijk gebied

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (m)	
	Stedelijk	Buitenstedelijk
1 of 2	200	250
3 of 4	350	400
5 of meer	350	600

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidbelasting van geluidsgevoelige functies. Een woning is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

Voor geluidsgevoelige objecten geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In feite mogen nieuwe geluidsgevoelige objecten niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (tot maximaal 53 dB). Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wvgh te worden gevoerd.

Keup 11

Met onderhavig plan wordt de bedrijfswoning op de locatie Keup 11 omgezet naar een burgerwoning. Met de omzetting van deze woning wordt geen nieuwe woning c.q. geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Keup ongenummerd

Een van de op te richten woningen wordt gerealiseerd aan de Keup. De Keup betreft een weg in het buitengebied waar een maximum snelheid van 60 km/h geldt. De nieuwe woning ligt dan ook in de geluidzone van deze weg. Daarnaast is de nieuwe woning gelegen in de geluidszone van de Roggelseweg (N562).

Om de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning te bepalen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁵ (zie separate bijlage). Uit het onderzoek volgt dat de gecorrigeerde gevelbelasting voor elke zoneplichtige weg lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde en dus wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

Aangezien de ongecorrigeerde totale geluidbelasting niet hoger ligt dan 53 dB, wordt tevens voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Aanvullende akoestische maatregelen aan de woning zijn niet noodzakelijk. Hierbij is uitgegaan van een gevelopbouw van metselwerk met maximaal 30% van het oppervlak dubbel glas en een deugdelijke kierdichting.

Bebouwing kan vanuit akoestisch oogpunt gezien plaatsvinden.

Baarloseweg ongenummerd

De andere woning wordt gerealiseerd aan de Baarloseweg. De Baarloseweg kent ter hoogte van dit deel van het plangebied een maximum snelheid van 60 km/h. De nieuwe woning is derhalve gelegen in de geluidzone van deze weg.

Om de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning te bepalen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁶ (zie separate bijlage). Uit het onderzoek volgt dat de gecorrigeerde gevelbelasting ten gevolge van de Baarloseweg hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, maar wel voldoet aan de maximale ontheffingswaarde. Maatregelen om de geluidbelasting tot beneden de voorkeursgrenswaarde te krijgen lijken niet reëel. Het is derhalve noodzakelijk om bij College van B&W in het kader van de Wet geluidhinder ontheffing aan te vragen voor een hogere grenswaarde.

Het Bouwbesluit vereist een karakteristieke gevelgeluidwering van minimaal 20 dB(A) en een binnengeluidniveau in de woning van ten hoogste 33 dB. Omdat de gecumuleerde ongecorrigeerde gevelgeluidbelasting hoger is dan 53 dB dient aanvullend onderzoek te worden verricht naar eventueel benodigde bouwkundige maatregelen opdat het maximaal toelaatbaar binnengeluidniveau in de woning is gewaarborgd.

Aanvullend onderzoek kan pas worden uitgevoerd op het moment dat een definitieve ontwerptekening van de woning beschikbaar is.

⁵ HMB Groep, Akoestisch onderzoek, Keup (ong.) Egchel, 3 maart 2021, kenmerk 20305401N

⁶ HMB Groep, Akoestisch onderzoek, Baarloseweg (ong.) Helden, 3 maart 2021, kenmerk 20305301N

5.1.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

In tabel 7 is de achtergrondconcentratie binnen het plangebied weergegeven. Deze waarden zijn afkomstig van de kaarten van het RIVM.

Tabel 7. Huidige achtergrondconcentratie plangebied

	fijn stof (PM_{2,5})	fijn stof (PM₁₀)	stikstofdioxide (NO₂)
<i>Keup 11</i>	10,6	17,7	14,2
<i>Keup ongenummerd</i>	10,7	17,8	15,2
<i>Baarloseweg ongenummerd</i>	10,8	18,7	15,2

Conclusie

In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³ bedraagt. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende waardoor er op alle drie de plekken van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Effect op luchtkwaliteit

De AMvB 'NIBM' legt vast, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een ontwikkeling NIBM, als aannemelijk is dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De ministeriële regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg. De functionele wijziging van de bestaande woning en het oprichten van twee nieuwe woningen draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast verdwijnen door het saneren van de varkenshouderij de transportbewegingen van met name zwaar verkeer en de uitstoot van fijn stof door het vee. Dit heeft een positief effect op de luchtkwaliteit.

5.1.5 Geur

Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en brengt om die reden ook gezondheidsrisico's met zich mee. Geurhinder kan leiden tot lichamelijke klachten, zoals hoofdpijn, misselijkheid, verstoorde ademhaling en verstoorde hartslag. Ook kan geur psychische klachten veroorzaken, bijvoorbeeld spanningen, structurele onvrede over het woon- en leefklimaat en vermindering van activiteiten buitenshuis.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen daarom te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten in relatie tot geur afkomstig van veehouderijen.

Individuele geurbelasting

Keup 11

Het saneren van de varkenshouderij heeft een volledige stopzetting van de geuremissie vanuit dit deel van het plangebied tot gevolg, dit is positief voor de geursituatie in de omgeving. Bij de sanering wordt de huidige agrarische bedrijfswoning omzetten naar een burgerwoning. In de woning dient echter wel te worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied is slechts één veehouderij gelegen, op de locatie Roggelseweg 89. Hier worden paarden gehouden. Voor het houden van paarden dient, op basis van de Wgv een afstand van 50 meter te worden aangehouden. De afstand tussen het plangebied en de paardenhouderij bedraagt circa 300 meter. Er wordt derhalve voldaan aan deze afstand, er is dus geen sprake van geuroverlast van deze paardenhouderij.

Keup ongenummerd

Aan de Keup ongenummerd wordt één woning opgericht. Een woning is een geurgevoelig object. De woning kan derhalve geurhinder ondervinden van veehouderijen in de omgeving. Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied zijn na de sanering van de Keup 11 geen veehouderijen gelegen. Geconcludeerd kan worden dat, door de grote afstanden tot de veehouderijen, ter plaatse geen sprake kan zijn van een aantasting van het woon- en leefklimaat door geur.

Baarloseweg ongenummerd

Aan de Baarloseweg ongenummerd wordt eveneens één nieuwe woning opgericht. Ook voor deze woning dient te worden aangetoond dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied zijn de volgende veehouderijen gelegen:

- Een paardenhouderij aan de Baarloseweg 13. Afstand tot het plangebied bedraagt 100 meter;
- Een paardenhouderij aan de Baarloseweg 15b. Afstand tot het plangebied bedraagt 220 meter.
- Een varkenshouderij aan de Kloosterstraat 36a. Afstand tot het plangebied bedraagt 300 meter;
- Een pluimveehouderij aan de Kloosterstraat 36c. Afstand tot het plangebied bedraagt 380 meter;
- Een pluimveehouderij aan de Kloosterstraat 39. Afstand tot het plangebied bedraagt 400 meter.

Voor de paardenhouderijen geldt volgens de Wgv een vaste afstandsnorm van 50 meter tussen emissiepunten en gevoelige objecten en een afstand van 25 meter tussen dierenverblijven en gevoelige objecten. Aan deze afstandsnormen wordt ruimschoots voldaan door een onderlinge afstand van 100 meter en 220 meter.

Voor de varkenshouderij en de pluimveehouderijen aan de Kloosterstraat dient de geurbelasting berekend te worden. Deze wordt berekend met het programma "V-Stacks vergunning" (zie bijlage 1). Daarbij is alle vergunde geuremissie binnen het betreffende agrarische bouwvlak conform een worst-case scenario gepositioneerd op de ten opzichte van het plangebied meest nabij gelegen hoek van het agrarische bouwvlak.

Tabel 8. Rekenresultaten voorgrondbelasting Baarloseweg ong.

Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Kloosterstraat 36a	Kloosterstraat 36c	Kloosterstraat 39
Hoek 1	198 182	371 023	2,1	0,7	2,2
Hoek 2	198 226	371 016	2,2	0,8	2,5
Hoek 3	198 176	370 957	2,4	0,8	2,3
Hoek 4	198 222	370 955	2,7	0,9	2,6
Middelpunt	198 203	370 983	2,4	0,8	2,4

De hoogste voorgrondbelasting bedraagt 2,7 OU/m³. Op basis van de Wgv is ter plaatse een maximale geurbelasting toegestaan van 14,0 OU/m³. Er wordt daarmee ruimschoots aan de norm voldaan, waardoor gesteld kan worden dat de betreffende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft voorgrondbelasting.

Cumulatieve geurbelasting

Middels het programma "V-stacks gebied" is berekend wat de cumulatieve geurbelasting ter plaatse is om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer rond het plangebied én beschikken over diersoorten waarvoor een geuremissienorm is vastgesteld zijn in de berekening opgenomen.

In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten van de berekening van de achtergrondbelasting weergegeven.

Tabel 9. Rekenresultaten achtergrondbelasting

	Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Berekende waarde zonder Keup I I
Keup I I	Hoek 1	196640	369007	2,6
	Hoek 2	196690	368989	2,5
	Hoek 3	196673	368937	2,5
	Hoek 4	196628	368954	2,6
	Middelpunt	196651	368971	2,5
Keup ong.	Hoek 1	196777	369253	0,0
	Hoek 2	196773	369153	0,0
	Hoek 3	196888	369150	0,0
	Middelpunt	196811	369167	0,0
Baarloseweg ong.	Hoek 1	198182	371023	3,3
	Hoek 2	198226	371016	3,6
	Hoek 3	198176	370957	3,6
	Hoek 4	198222	370955	4,0
	Middelpunt	198203	370983	3,7

De cumulatieve geurbelasting binnen de Keup I I varieert tussen de 2,5 en 2,6 OU/m³. Voor de Keup ongenummerd bedraagt de cumulatieve geurbelasting op elk hoekpunt 0,0 OU/m³. Bij de Baarloseweg varieert de cumulatieve geurbelasting tussen de 3,3 en 4,0 OU/m³. De Wgv geeft geen normen voor achtergrondbelasting. Ook geeft de Wgv geen omschrijving van wat onder een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat verstaan wordt. In dat kader vormt paragraaf 3.4 van de handreiking bij de Wgv (welke gaat over de beoordeling van ruimtelijke plannen, aanvulling 23 mei 2007) en de bijlagen 6 en 7 bij de handreiking (met informatie over de te verwachten geurhinder, aanvulling 1 mei 2007) een hulpmiddel voor het beoordelen van ruimtelijke plannen.

Aan de hand van het gestelde in voornoemde handreiking is er door de overheid een tabel opgesteld, welke hierna wordt weergegeven en welke gebruikt kan worden voor de beoordeling van de milieukwaliteit in een gebied. De milieukwaliteit correspondeert in dit geval met de normering van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Middels deze tabel kan aan de hand van de uitkomsten van de verspreidingsmodel “V-stacks gebied” en de geurcontouren (waarin deze uitkomsten weergegeven worden) bezien worden welke milieukwaliteit er in een bepaald gebied heerst en, gelet op de ligging van het ruimtelijk plan, wat de milieukwaliteit en dus het woon- en leefklimaat bij een ruimtelijk plan is.

Tabel 10. Beoordeling milieukwaliteit

Milieukwaliteit	Geur gehinderden	Achtergrondbelasting
		98 percentiel OU/m ³
<i>Zeer goed</i>	< 5%	< 3,1
<i>Goed</i>	5 – 10%	3,1-7,4
<i>Redelijk goed</i>	10 – 15%	7,4-13,1
<i>Matig</i>	15 – 20%	13,1-20
<i>Tamelijk slecht</i>	20 – 25%	20-28,3
<i>Slecht</i>	25 – 30%	28,3-38,5
<i>Zeer slecht</i>	30 – 35%	38,5-50,7
<i>Extreem slecht</i>	35 – 40%	> 50,7

Concluderend kan derhalve het volgende gesteld worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aangetoond worden dat er bij een ruimtelijk plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om te kunnen oordelen wat de invloed van een ruimtelijk plan op het woon- en leefklimaat is, moet met betrekking tot geur zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting in beeld worden gebracht.

De hoogste achtergrondbelasting ter plaatse van de Keup 11 bedraagt 2,6 OU/m³. Op basis van bovenstaande motivatie is dan sprake van een milieukwaliteitsklasse “zeer goed”. Ter plaatse van de Keup ongenummerd bedraagt de hoogste achtergrondbelasting 0,0 waarmee sprake is van de milieukwaliteitsklasse “zeer goed”. De hoogste achtergrondbelasting bedraagt 4,0 bij de Baarloseweg ongenummerd. Bij de Baarloseweg ongenummerd is sprake van de milieukwaliteitsklasse “goed”.

Gesteld kan worden dat de betreffende veehouderijen in de omgeving van de delen van het plangebied geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat voor wat betreft de achtergrondbelasting.

5.1.6 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de I0-6 contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de I0-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

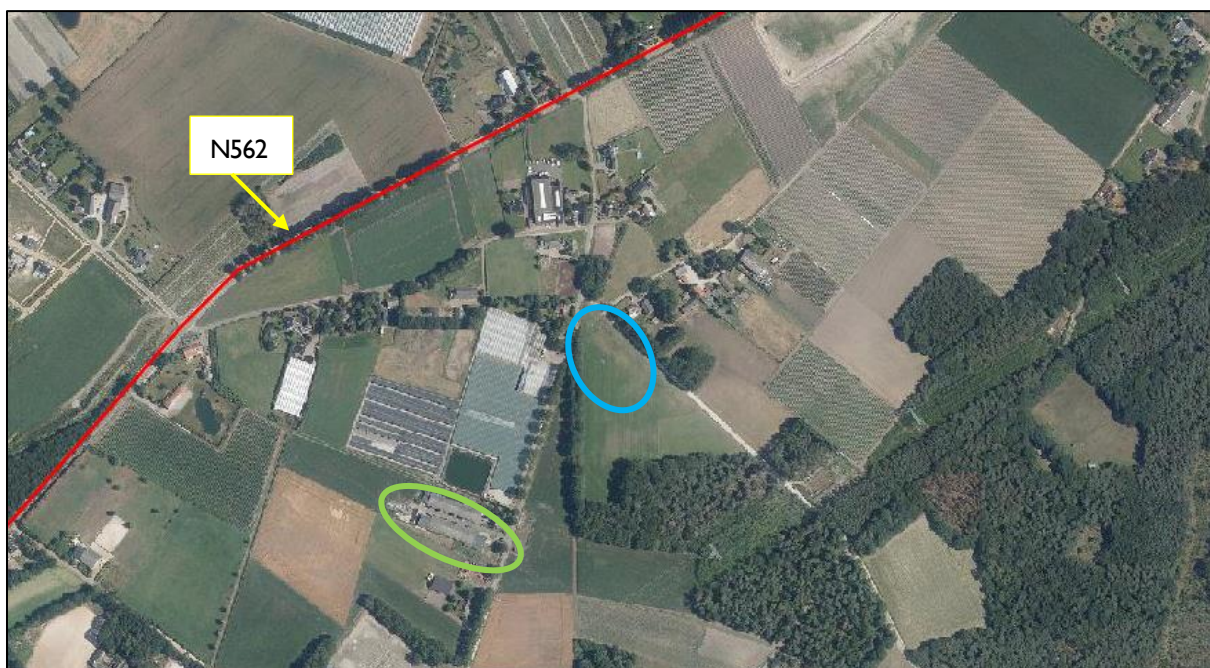
Tabel 11. Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
<i>Inrichtingen (Bevi)</i>	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
<i>Buisleidingen (Bevb)</i>	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
<i>Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)</i>	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheid verhogende maatregelen genomen zijn.

Inventarisatie risicobronnen Keup II en Keup ongenummerd

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van deze risicokaart bevindt zich in de omgeving van zowel de Keup II als de Keup ongenummerd slechts één enkel risico. Over de N562 Maasbree-Roggel worden gevaarlijke stoffen vervoerd.



Afbeelding 15. Uitsnede risicokaart Nederland (Keup II groen omcirkeld en Keup ongenummerd blauw omcirkeld)

Inventarisatie risicobronnen Baarloseweg ongenummerd

Volgens de Risicokaart van Limburg liggen er in de omgeving van de Baarloseweg ongenummerd een drietal risico's. Ten eerste vindt over de N562 vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, ten tweede is op de locatie Molenstraat 87 een LPG-tankstation gelegen en ten derde is op de locatie Kloosterstraat 36c een opslagtank voor propaan gelegen.



Afbeelding 16. Uitsnede risicokaart Nederland (Baarloseweg ongenummerd rood omcirkeld)

Ongeveer 315 meter ten westen van de Baarloseweg ongenummerd, aan de Molenstraat 87, is een LPG-tankstation gelegen. Op deze locatie zijn een vulpunt, reservoir en afleverinstallatie aanwezig. Voor het vulpunt bedraagt het plaatsgebonden risicocontour 35 meter, voor de reservoir bedraagt dit 25 meter en voor de afleverinstallatie bedraagt de plaatsgebonden risicocontour 15 meter. Voor het vulpunt en de reservoir is tevens een invloedsgebied van 150 meter vastgesteld. Het plangebied is buiten de plaatsgebonden risicocontouren en buiten het invloedsgebied van dit tankstation gelegen.

Op circa 320 meter ten zuidoosten van de Baarloseweg ongenummerd, aan de Kloosterstraat 36c, staat een opslagtank. De opslagtank heeft een inhoud van 8.000 liter en slaat propaan op. Voor de propaantank bedraagt de plaatsgebonden risicocontour 25 meter. Het plangebied is buiten de invloedssfeer van de opslagtank gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen

Risicovol transport kan plaatsvinden over de N562, welke in de nabijheid van alle delen van het plangebied is gelegen. De N562 is gelegen circa 227 meter ten westen van de Keup 11, circa 235 meter ten noorden en westen van de Keup ongenummerd en circa 310 meter ten westen van de Baarloseweg ongenummerd. De plaatsgebonden risicocontour van deze weg bedraagt 0 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Volgens artikel 8 van het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) moet er in het bestemmingsplan ingegaan worden op de benoemde onderwerpen van artikel 8 (groepsrisico) als het plangebied binnen 200 meter is gelegen van een transportroute. Aangezien in onderhavige situatie dit niet het geval is voor alle delen van het plangebied is een verdere uitwerking niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Risicovolle buisleidingen

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico, vergelijkbaar met het Bevi.

In de wijde omgeving rond het plangebied is er geen sprake van de aanwezigheid van risicovolle buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

5.2 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied.

Blijkens kaarten van TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van alle delen van het plangebied geen andere belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.3 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wn). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

5.3.1 Flora en fauna

Om het voorkomen van flora en fauna in alle delen het plangebied aan te tonen en het effect van de sanering van de varkenshouderij en de bouw van de woningen hierop te onderzoeken is een flora- en faunaonderzoek⁷ uitgevoerd (zie separate bijlage). Het onderzoek is uitgevoerd door IVN afdeling Helden. IVN betreft een onafhankelijk en ter zake deskundig onderzoeksbureau.

Floretisch zijn geen bijzonderheden aangetroffen. Rondom de te slopen stallen zijn geen bijzonderheden aangetroffen. Op beide woningbouwlocaties staat maïs.

Faunistisch zijn eveneens geen bijzonderheden aangetroffen.

Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

5.3.2 Natura2000

In de omgeving van het plangebied zijn twee Natura 2000-gebieden gelegen. Dit betreffen de gebieden Leudal (5,9 km) en Swalmdal (6,1 km).

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 5,9 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH₃), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Voor ieder habitatype binnen een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden als gevolg een initiatief berekend.

Met het saneren van de varkenshouderij wordt de uitstoot van stikstof vanuit het plangebied volledig gestaakt. Dit heeft een bijzonder positief effect op de verzurings- en vermestingsproblematiek in de Natura2000-gebieden.

Ter compensatie van het saneren van de varkenshouderij wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en worden twee nieuwe woningen opgericht. Als gevolg van onderhavig initiatief wijzigt de emissie van stikstof volledig. De nieuwe situatie is afgezet tegen de vergunde situatie als zijnde varkenshouderij. Volgens AERIUS Calculator neemt de stikstofemissie op de Natura 2000-gebieden af (zie bijlage 2). Er is derhalve louter een positief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief.

5.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

⁷ IVN Helden, Flora en fauna quickscan Keup 1 | Egchel, 26 september 2020

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Peel en Maas als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2022-2027 van het waterschap, De Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

- Het waterbeleid in de POVI sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:
- Herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- Herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur;
- Schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- Duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- Een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Conform de algemene beleidsregels van het Rijk, de Provincie, de gemeente en Waterschap Limburg dient bij het realiseren van een nieuwe verharding sprake te zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt onder andere in dat het versneld afvloeiende hemelwater (als gevolg van extra verhardingen) dient te worden gecompenseerd door middel van extra waterberging.

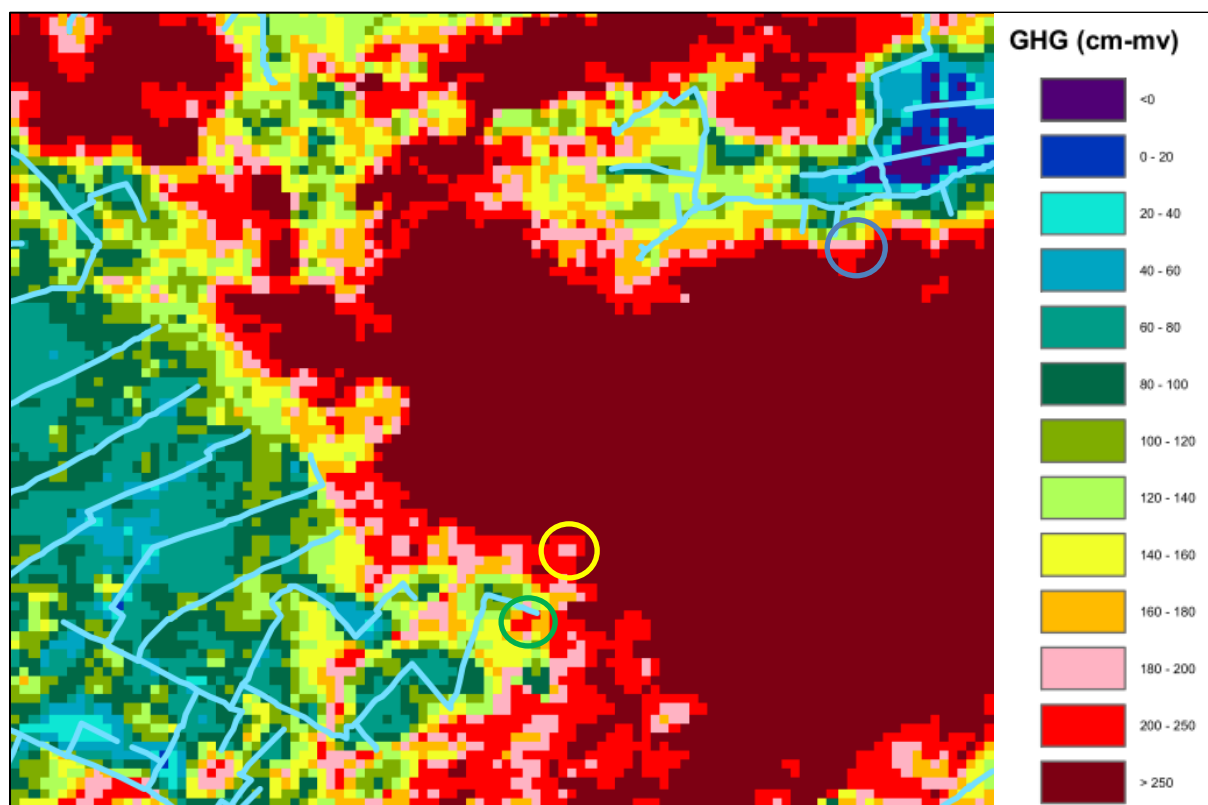
Via deze (tijdelijke) berging kan water vertraagd de bodem worden ingebracht, of vertraagd worden afgevoerd naar het bestaande watersysteem of geheel worden geïnfilteerd in de bodem. Bij een hydrologisch neutrale ontwikkeling wordt dus geborgd dat extra afvloeiend hemelwater niet wordt afgewenteld op de omgeving.

Bodemgesteldheid en grondwater

In tabel II zijn de bodemwaardes van het plangebied weergegeven. Geconcludeerd kan worden dat alle delen van het plangebied een goede bodemdoorlatendheid hebben. Daarnaast hebben alle drie de delen van het plangebied een GHG van beneden de 180 cm.

Tabel 12. Bodemkwaliteit plangebied

	Keup I I	Keup ongenummerd	Baarloseweg ongenummerd
<i>Soort grond</i>	veldpodzolgronden, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand	hoge enkeerdgronden, bestaande uit zwak lemig fijn zand	hoge enkeerdgronden bestaande uit lemig fijn zand
<i>Bodemdoorlatendheid</i>	0,75 tot 1,5 m/dag	0,75 tot 1,5 m/dag	0,45 – 0,75 m/dag
<i>gemiddelde hoogste grondwaterstand</i>	200 – 250 cm onder maaiveld	180 – 200 cm onder maaiveld	200 – 250 cm onder maaiveld



Afbeelding 17. Uitsnede kaart GHG met Keup I I groen omcirkeld, Keup ongenummerd geel omcirkeld en Baarloseweg ongenummerd blauw omcirkeld

Oppervlaktewater

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat binnen alle delen van het plangebied geen oppervlaktewater ligt. Wel ligt bij elk deel van het plangebied een watergang (tabel 12).

Tabel 13. Bodemkwaliteit plangebied

	Keup I I	Keup ongenummerd	Baarloseweg ongenummerd
<i>Watergang</i>	Hoekspeel	Hoekspeel	Kwistbeek
<i>Richting</i>	Noorden en westen	Westen	Oosten
<i>Afstand watergang – plangebied</i>	5 meter	175 meter	155 meter

Op basis van de Keur mag binnen een zone van 5 meter van de insteek van deze watergangen niet zonder vergunning van het waterschap worden gebouwd. De afstand tussen de woningen en de watergang bedraagt 5 meter of meer. Dit is binnen het plangebied geborgd door de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang'. Binnen deze dubbelbestemming mogen zonder goedkeuring van de waterschap geen gebouwen worden opgericht.

Afvalwater / riolering

Voor de locatie Keup II geldt dat de locatie reeds is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsysteem.

Voor de twee nieuw op te richten woningen geldt dat het vuilwater van de woningen wordt geloosd op de aanwezige riolering. Het stelsel is voldoende van omvang om van slechts twee woningen en de daarmee gepaard gaande geringe toename aan afvalwater te kunnen verwerken

Grondwaterbescherming

Alle delen van het plangebied zijn niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Water in relatie tot ontwikkeling

Keup II

Op de locatie Keup II wordt een varkenshouderij volledig gesaneerd. Met de sanering worden alle bedrijfsgebouwen gesaneerd met uitzondering van 450 m² aan bijgebouwen (zijnde de loods met afdeling en twee afdelingen van de stal). Tevens wordt de verharding verwijderd. Door het saneren van de varkenshouderij neemt het verhard oppervlak op de locatie sterk af. Daarnaast wordt op deze locatie geen nieuw verhard oppervlak opgericht.

Bij de keup II dient het hemelwater op eigen terrein opgevangen te worden. Conform de eis van het waterschap zal de bergingsvoorziening minimaal 100 mm moeten kunnen bergen. Daarnaast moet de bergingsvoorziening zodanig zijn ingericht dat deze binnen 24 uur weer leegloopt in de bodem. De exacte wijze waarop met hemelwater zal worden omgegaan, wordt uitgewerkt in het kader van het civieltechnisch ontwerp.

Keup ongenummerd en Baarloseweg ongenummerd

De gemeente Peel en Maas streeft naar het afkoppelen van hemelwater. Nieuwbouwwoningen in de gemeente worden standaard niet meer op het riool aangesloten voor de afvoer van hemelwater. Bij de nieuwe woningen zal het hemelwater dan ook op eigen terrein worden opgevangen. Hiervoor is voldoende ruimte. De exacte omgang met hemelwater zal worden uitgewerkt bij het definitieve bouwplan in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de woningen, de bijgebouwen en andere verhardingen. Hiervoor dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- Bij een infiltratievoorziening zonder een overloop op het oppervlaktewater moet boven de infiltratievoorziening een dynamische buffer worden gerealiseerd die geschikt is om een bui van 100 mm te infiltreren waarbij de infiltratiecapaciteit van de bodem in 24 uur meegenomen mag worden.
- Geadviseerd wordt geen uitlopende materialen zoals zink, koper of lood toe te passen.

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor het initiatief. In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen zullen de benodigde voorzieningen voor de omgang met hemelwater nader worden uitgewerkt.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

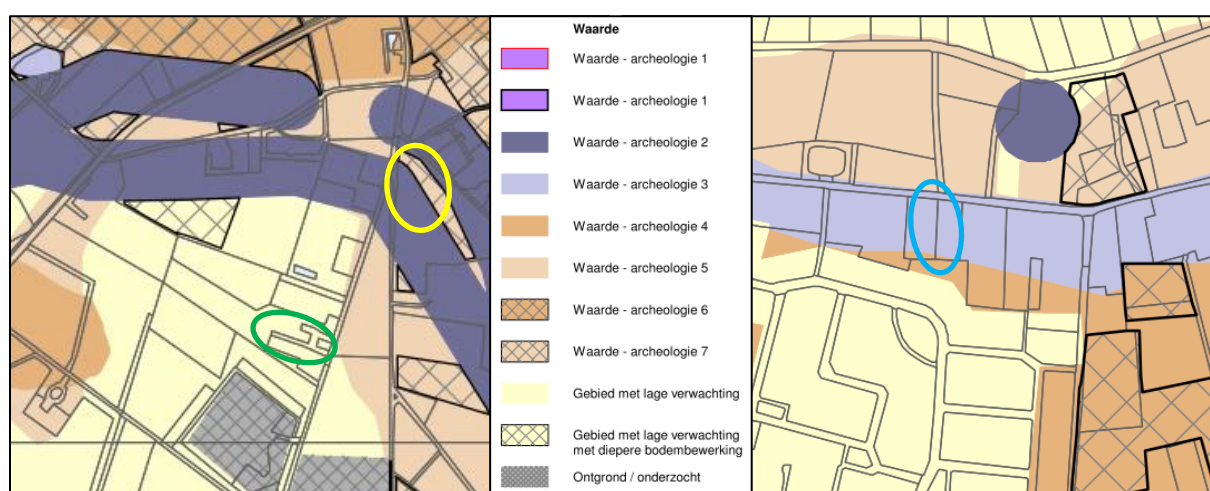
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld.

Conform deze advieskaart is de Keup II gelegen in een gebied met een lage verwachting en zijn zowel de Keup ongenummerd als de Baarloseweg gelegen in een gebied met een hoge verwachting. Conform de vigerende bestemmingsplannen zijn op de locatie Keup ongenummerd en Baarloseweg ongenummerd dan ook archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

Tabel 14.Archeologische waarden binnen het plangebied

	Keup II	Keup ongenummerd	Baarloseweg ongenummerd
<i>Archeologische beleidskaart</i>	Gebied met lage verwachting	Gebied van zeer hoge archeologische waarde en voor een klein deel geen archeologische waarde	Gebied van hoge archeologische waarde
<i>Bestemmingsplan</i>	Geen archeologische dubbelbestemming	Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' en klein deel 'Waarde – Archeologie – 7'	Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'



Afbeelding 18. Uitsnede archeologische waardenkaart met Keup II groen omcirkeld, Keup ongenummerd geel omcirkeld en Baarloseweg ongenummerd blauw omcirkeld

Voor de locaties Keup ongenummerd en Baarloseweg ongenummerd heeft archeologisch onderzoek⁸ plaatsgevonden. In geomorfologisch opzicht ligt de locatie Keup in een gebied met dekzandwelingen. Locatie Baarloseweg ligt in een veenkoloniale ontginningsvlakte die een overgangszone vormt tussen het dal van de Kwistbeek en de zuidelijker gelegen dekzandrug. Op locatie Keup heeft zich van nature een veldpodzol gevormd in leemarm en zwak lemig fijn zand, maar deze bodem is behoorlijk geroerd, lokaal tot 80 cm-mv. De bodem op locatie Baarloseweg bestaat van nature uit een podzolbodem, maar deze is in het verleden zodanig intensief bewerkt, dat na verloop van tijd een hoge enkeerdgrond is gevormd in lemig fijn zand. Ook hier is de bodem echter (recentelijk) diep verstoord. Daardoor is de bodemopbouw in beide plangebieden nog maar slechts (zeer) lokaal gedeeltelijk intact.

Er zijn op beide locaties geen archeologische monumenten en/of vindplaatsen bekend. Locatie Keup maakte in de late 18^e eeuw deel uit van de onontgonnen gebieden rond Egchel. Pas in de jaren 1950 wordt de locatie ontgonnen en in gebruik genomen als akkerland. Locatie Baarloseweg maakte in de late 18^e eeuw deel uit van de onontgonnen gebieden ten noordoosten van Helden. In de 19^e eeuw is de locatie in gebruik als gras- of weiland. Halverwege de jaren 1920 werd het grondgebruik gewijzigd in akkerland. Tegenwoordig zijn beide locaties als akkerland in gebruik. De gespecificeerde archeologische verwachting voor beide locaties is hoog voor kampementen / bewoningsporen vanaf het laat paleolithicum tot in de Nieuwe tijd B, maar uit het veldwerk is gebleken dat de gaafheid van eventuele archeologische resten zeer beperkt is.

⁸ RAAP, Plangebieden Keup te Egchel en Baarloseweg te Helden archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkenkend booronderzoek), 9 januari 2021

Gezien de zeer beperkte gaafheid van eventuele archeologische resten, wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Er wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen dan ook geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

Cultuurhistorie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen.

Volgens de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg' is er binnen of in de nabijheid van de Keup 11 en de Keup ongenummerd geen sprake van de aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle objecten. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en het oprichten van een nieuwe woning op deze locaties heeft dan ook geen negatieve consequenties voor de cultuurhistorie.

Volgens de provinciale kaart liggen in de nabijheid van de Baarloseweg ongenummerd twee cultuurhistorische waarde volle panden. Het gaat om boerderij aan de Baarloseweg 4 en een kruis aan de Baarloseweg – Hoeimakers.

Het oprichten van de woning aan de Baarloseweg ongenummerd heeft geen nadelige gevolgen op de (belevings-)waarde van deze gebouwen vanwege de grote onderlinge afstand. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.6 Verkeer en parkeren

Het initiatief zal zorgen voor een verandering in de verkeersstromen van en naar de locatie en de parkeersituatie. Er dient daarom te worden aangetoond dat met het oprichten van de woningen de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt en er voldaan wordt aan voldoende parkeergelegenheid.

Verkeer

Alle delen van het plangebied zijn gelegen op korte afstand van de N562 waardoor sprake is van een goede verbinding. Door het saneren van de varkenshouderij op de locatie Keup 11 vervalt het verkeer van en naar de varkenshouderij.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de woningen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In totaal worden twee nieuwe woningen opgericht. Er is uitgegaan van de functie 'Koop, huis, vrijstaand' en het gebiedstype 'Buitengebied in weinig stedelijk gebied'. Op basis van de kencijfers genereert één woning per etmaal minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert elke woning dagelijks 8,6 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 4,3 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen).

Een van de woningen wordt opgericht aan de Keup ongenummerd, die in verbinding staat met de Roggelseweg (N562). Door deze directe verbinding met de N562 is sprake van een goede verbinding richting de kernen Helden, Panningen en Roggel. Gezien het profiel van de Keup en andere wegen in de omgeving zal deze verkeersstroom niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling.

De andere woning wordt opgericht aan de Baarloseweg ongenummerd. De Baarloseweg staat in verbinding met de N562 in westelijke richting en met de N277 in oostelijke richting. Op deze locatie is eveneens sprake van een goede verbinding en ontsluiting. Gezien het profiel van de Baarloseweg en andere wegen in de omgeving zal deze verkeersstroom eveneens niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling.

Parkeren

Op 19 juni 2018 is het Parapluplan Parkeernota Peel en Maas vastgesteld. Dit plan heeft tot doel de (beperkte) ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten en in het openbaar gebied parkeeroverlast zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken. Daartoe legt het plan als algemeen uitgangspunt vast dat een concreet initiatief op eigen terrein kan voldoen aan de parkeervraag. Verder bevat het plan een norm voor een veelheid aan functies, gerelateerd aan de locatie (centrum, rest bebouwde kom en buiten bebouwde kom).

Om de parkeerbehoefte te bepalen is gebruik gemaakt van het 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas'. In totaal worden twee vrijstaande woningen opgericht. Per woning dienen 2 parkeerplaatsen te worden opgericht. Binnen de Keup ongenummerd en de Baarloseweg ongenummerd is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan “Keup 11 en ongenummerd Egchel met Baarloseweg ongenummerd Helden” is vervat in een verbeelding, de planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De regels voldoen tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Qua systematiek is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen “Buitengebied Peel en Maas” en “Dubbelkern Helden-Panningen”.

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemmingen voor de gronden gelden. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Voor de gronden kunnen meerdere tekens gelden, dit betreffen aanduidingen of dubbelbestemmingen. Als een aanduiding of dubbelbestemming is opgenomen zijn daarvoor in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, in dit geval voor de locatie Keup 11, Keup ongenummerd en Baarloseweg ongenummerd.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De analoge verbeelding bestaat uit één plankaart met een legenda.

Keup 11

De Keup 11 is bestemd tot ‘Wonen’. Binnen de bestemming is de maatvoering ‘maximum volume: 3000 m³’, opgenomen.

Keup 13

De Keup 13 blijft bestemd tot ‘Wonen’. Enkel de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – geurzone’ is van de locatie verwijderd.

Keup ongenummerd

Dit deel van het plangebied is bestemd tot ‘Wonen’ en aan dit deel van het plangebied is een bouwvlak toegekend. Het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken dienen binnen dit bouwvlak te worden opgericht. Binnen het bouwvlak zijn de maatvoeringsaanduidingen ‘maximum volume: 2.250 m³’ en ‘maximum oppervlak bijgebouwen: 450 m²’ opgenomen. Daarnaast is binnen dit deel van het plangebied de functieaanduiding ‘specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing Keup ongenummerd’ opgenomen.

Baarloseweg ongenummerd

Dit deel van het plangebied is eveneens bestemd tot ‘Wonen’ en aan dit deel van het plangebied is eveneens een bouwvlak toegekend. Het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken dienen binnen dit bouwvlak te worden opgericht.

Voor alle delen van het plangebied geldt dat de reeds geldende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn opgenomen zoals dat in het vigerende bestemmingsplan reeds het geval is.

6.2 Toelichting op de planregels

Alle gronden binnen het plangebied zijn voorzien van een bestemming. Een bestemming geeft de functie(s) aan die voor een gebied zijn toebedacht. Bij deze bestemmingen horen gebruiksregels. Het kan gaan om regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en opstallen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels bepalen gezamenlijk welke activiteiten en handelingen zijn toegestaan. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de betreffende gronden alleen overeenkomstig deze bestemming mogen worden gebruikt. De bevoegdheid om bestemmingen toe te kennen is voorbehouden aan de gemeenteraad. Dit is geregeld in artikel 3.1 Wro. Een gemeenteraad mag niet zomaar een bestemming toekennen, maar moet daarvoor vanuit het algemeen belang van een “goede ruimtelijke ordening” redenen hebben. Het leggen van een bestemming betekent overigens niet dat er een verplichting bestaat voor een grondgebruik om die bestemming te realiseren. De bestemming en regels gelden voor 10 jaren te rekenen vanaf het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is een juridisch plan: de daarin opgenomen bepalingen zijn bindend voor burgers, bedrijven en de overheid.

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de SVBP2012 en de vigerende bestemmingsplannen “Buitengebied Peel en Maas” en “Dubbelkern Helden-Panningen. De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. Wijzigingsbevoegdheid

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie gegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt zijn regels opgenomen over de oppervlakte, hoogte etc. Alle solitaire functies zijn voorzien van een bestemmingsvlak met daarin al dan niet een bouwvlak. Binnen het bouwvlak wordt de maximaal toelaatbare bebouwde oppervlakte opgenomen, de exacte locatie van de bebouwing binnen het bouwvlak is minder bepalend. Bij het agrarische bouwvlak mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, mits binnen het bestemmingsvlak voldoende ruimte blijft voor realisering van allerlei overige voorzieningen. Indien een bouw aanvraag wordt ingediend zijn in eerste instantie de bestemming met bijbehorende regels van belang. Als het nieuwe bouwwerk past binnen het toegekende bouwvlak en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan een omgevingsvergunning worden verleend. In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

7. HANDHAVING

Het handhavingstoezicht ten aanzien van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Peel & Maas. Met betrekking tot dit handhavingstoezicht wordt gestreefd naar samenwerking tussen de gemeentelijke afdelingen en diensten die een controlerende functie hebben zoals de inspecteurs omgevingsvergunningen en naar samenwerking met niet-gemeentelijke instanties, o.a. de politie.

Deze samenwerking komt tot uiting in het periodieke handhavingsoverleg waaraan verschillende gemeentelijke afdelingen en de politie deelnemen. De samenwerking moet uiteindelijk leiden tot een integraal handhavingsbeleid.

8. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. 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 uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

In onderhavig plan is het kostenverhaal ‘anderszins’ verzekerd:

De gemeente Peel en Maas is ontwikkelaar van het planvoornemen. Voor de kosten die uit de ontwikkeling voortvloeien zijn door de gemeente gelden gereserveerd.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Omgevingsdialoog

In november 2021 is het initiatief voor het oprichten van één nieuwe woning aan de Baarloseweg besproken met de bewoners van de Baarloseweg 8, 8a, 9, 10 en 10a. Al deze bewoners hebben op voorhand geen bezwaar tegen de beoogde ontwikkeling (zie bijlage 3).

In november 2021 is tevens het initiatief voor het saneren van de intensieve veehouderij en het oprichten van één nieuwe woning aan de Keup besproken met de bewoners van de Keup 5, 6, 10, 11 en 13. Geen van de bewoners hadden op voorhand bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.

De bewoners van de Keup 13 gaven in de omgevingsdialoog aan dat zij graag de beperkingen die op hun perceel zijn gelegd worden verwijderd. In het kader van onderhavig initiatief is de locatie Keup 13 meegenomen en hier wordt met onderhavig bestemmingsplan de aanduiding ‘milieuzone – geurzone’ van de locatie Keup 13 verwijderd.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het college van Burgemeester van Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

Om die reden is onderhavig bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Limburg en Waterschap Limburg. Naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie en het waterschap zijn de toelichting en regels van onderhavig bestemmingsplan aangepast.

Zienswijzen

PM

8.3 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Naam van de berekening: Baarloseweg ong. - Kloosterstraa

Gemaakt op: 2022-01-14 10:25:52

Rekentijd: 0:00:21

Naam van het bedrijf: Keup 11

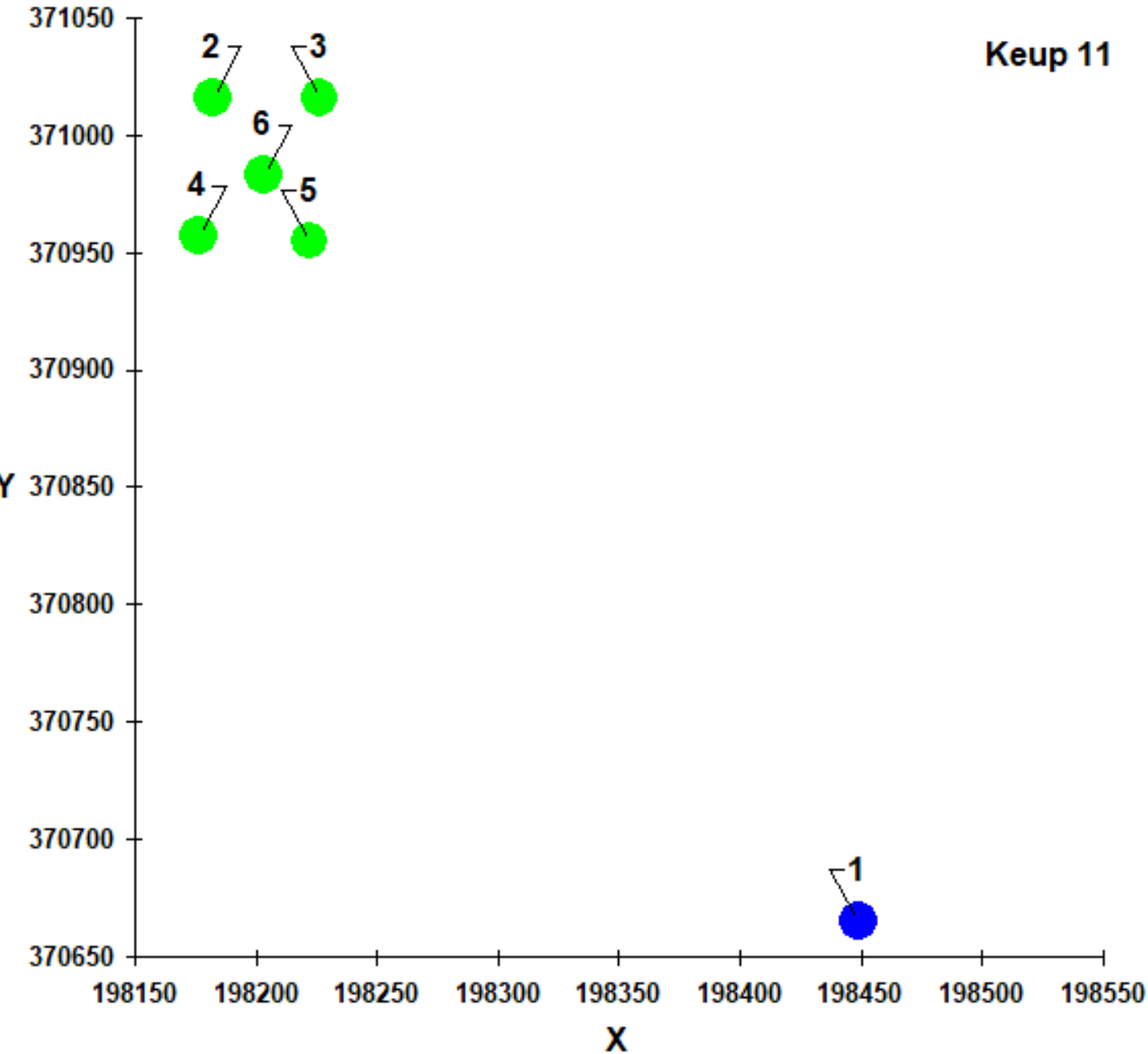
Berekende ruwheid: 0,487 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Kloosterstraat 36a	198 449	370 665	6,0	0,5	4,00	32 629	6,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	1	198 182	371 016	14,0	2,1
3	2	198 226	371 016	14,0	2,2
4	3	198 176	370 957	14,0	2,4
5	4	198 222	370 955	14,0	2,7
6	5	198 203	370 983	14,0	2,4



Naam van de berekening: Baarloseweg ong. - Kloosterstraa

Gemaakt op: 2022-01-14 10:37:21

Rekentijd: 0:00:21

Naam van het bedrijf: Keup 11

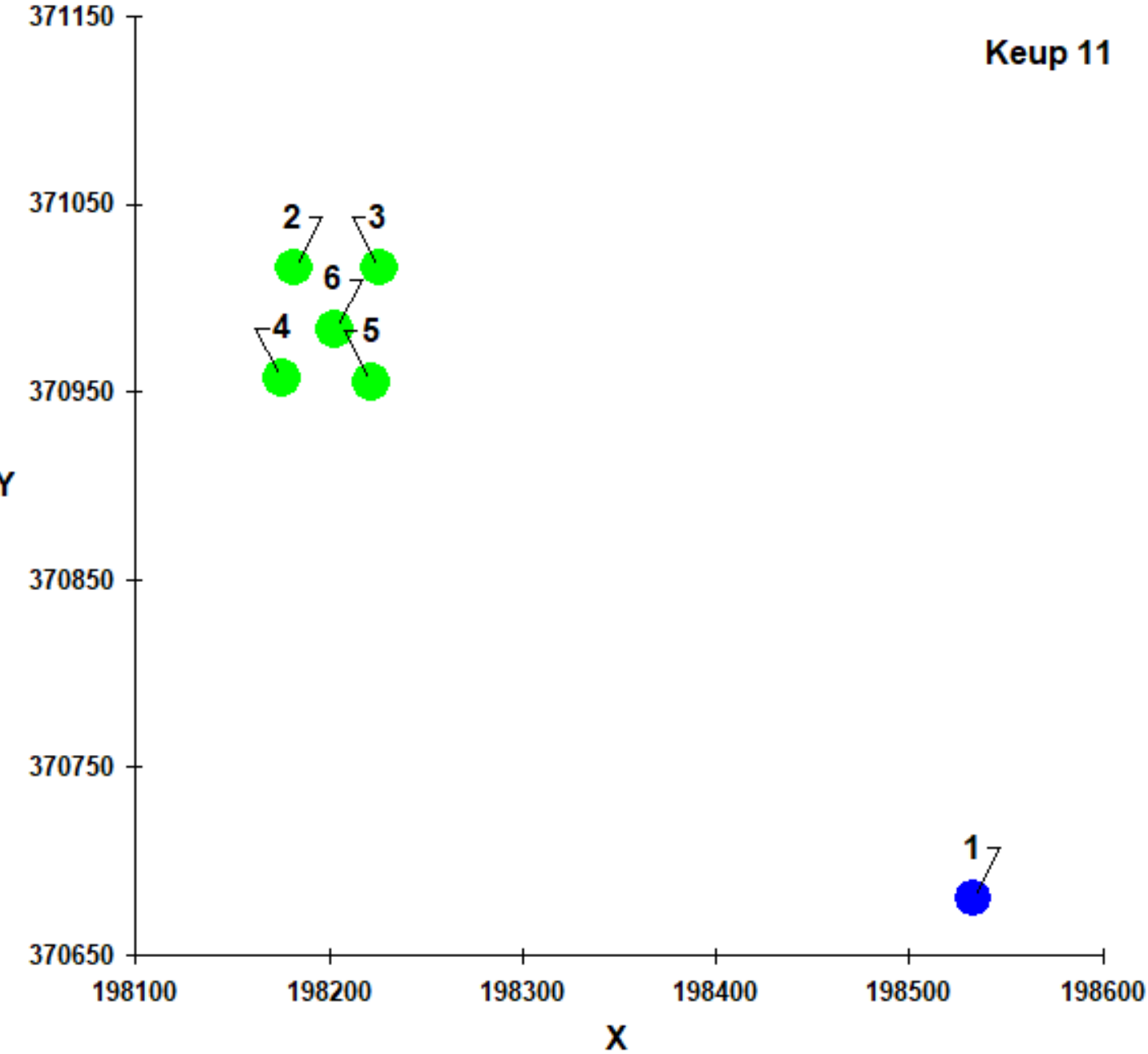
Berekende ruwheid: 0,487 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Kloosterstraat 36c	198 533	370 680	5,4	1,1	0,40	11 711	4,6

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	1	198 182	371 016	14,0	0,7
3	2	198 226	371 016	14,0	0,8
4	3	198 176	370 957	14,0	0,8
5	4	198 222	370 955	14,0	0,9
6	5	198 203	370 983	14,0	0,8



Naam van de berekening: Baarloseweg ong. - Kloosterstraa

Gemaakt op: 2022-01-14 10:39:29

Rekentijd: 0:00:21

Naam van het bedrijf: Keup 11

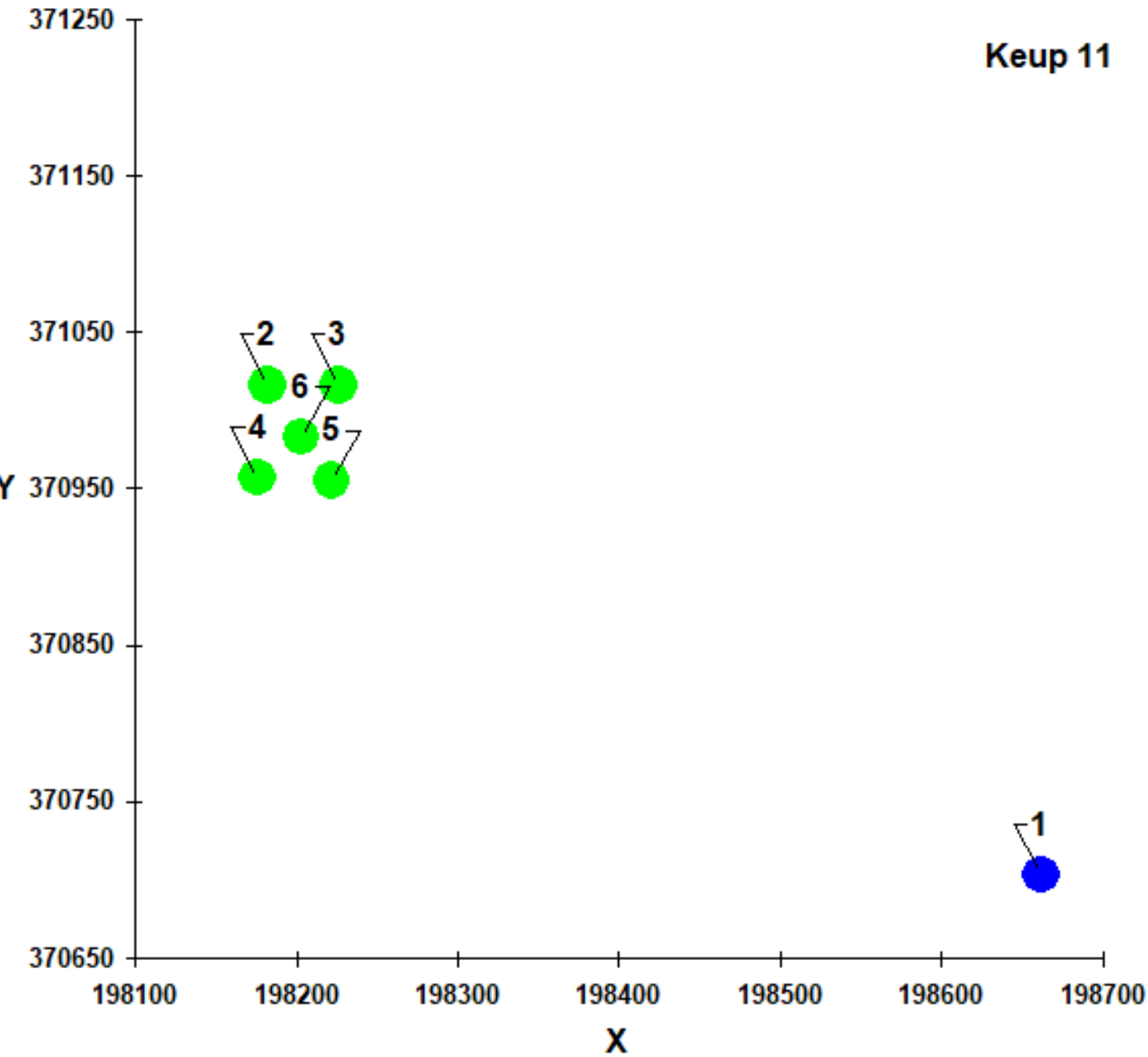
Berekende ruwheid: 0,487 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Kloosterstraat 39	198 662	370 703	5,6	4,5	1,20	51 105	4,6

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	1	198 182	371 016	14,0	2,2
3	2	198 226	371 016	14,0	2,5
4	3	198 176	370 957	14,0	2,3
5	4	198 222	370 955	14,0	2,6
6	5	198 203	370 983	14,0	2,4



Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon

Bureau leefomgeving

Inrichtingslocatie

Schoolstraat,
5961EE Horst

Activiteit

Omschrijving

Keup 11, Keup ong. en Baarloseweg ong.

Toelichting

Saneren varkenshouderij, omzetten bedrijfswoning naar
burgerwoning en oprichten twee nieuwe woningen

Berekening

AERIUS kenmerk

RNASiUoSpnw9

Datum berekening

13 april 2022, 13:22

Rekenconfiguratie

Wnb-rekengrid

Totale emissie

Vergunde situatie Keup 11 - Referentie

Rekenjaar

Emissie NH₃

Emissie NO_x

2020

5.564,7 kg/j

-

Beoogde situatie - Beoogd

2020

0,0 kg/j

9,4 kg/j

Resultaten

Vergunde situatie Keup 11 - Referentie

Hoogste depositie Hexagon

Gebied

3.042,80 mol/ha/j 1973323

Weerter- en
Budelerbergen &
Ringselven

Beoogde situatie - Beoogd

-

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

0,00 ha

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

4.616,66 ha

Grootste toename van depositie

0,00 mol/ha/j

Grootste afname van depositie

1,03 mol/ha/j

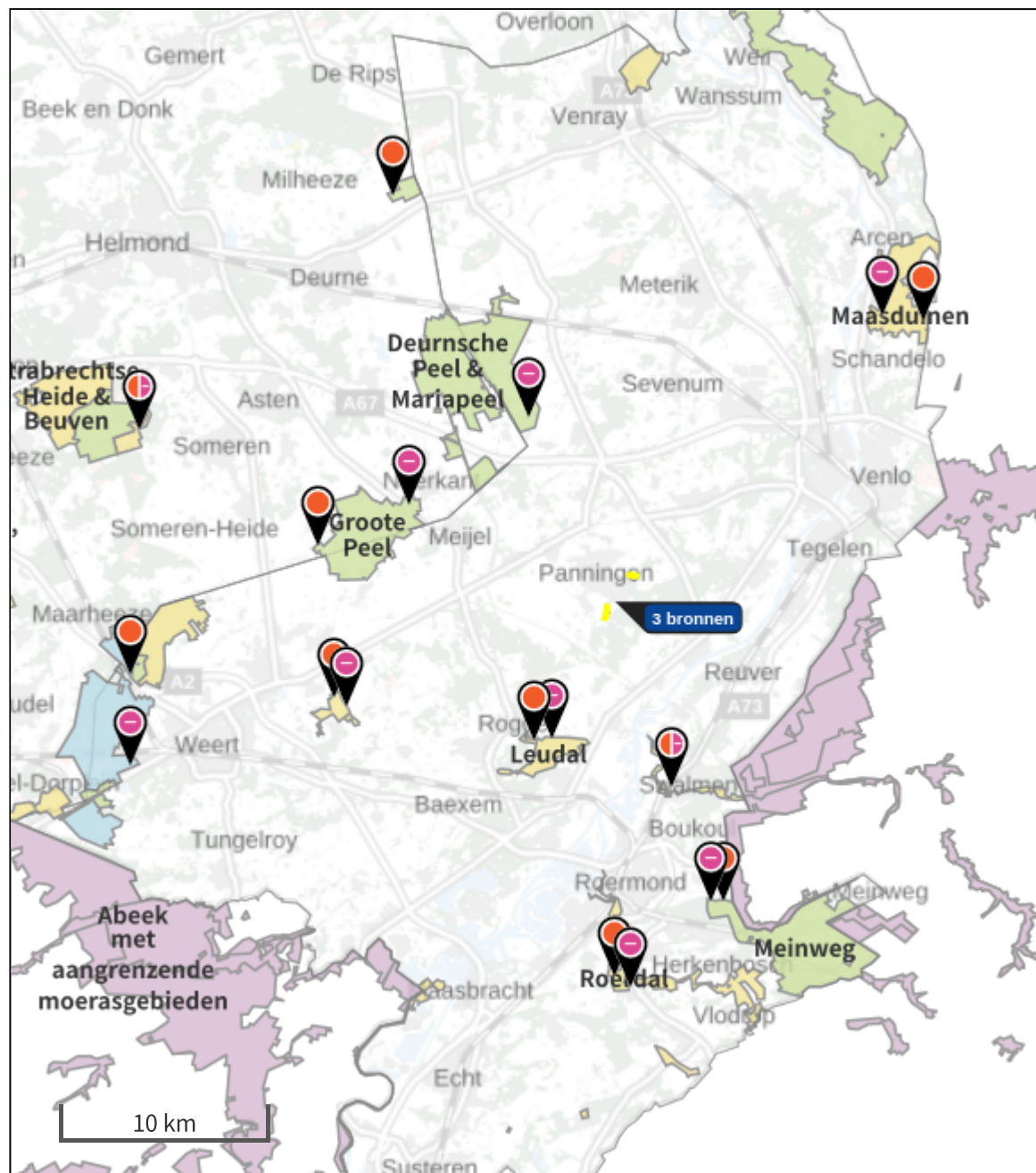
Beoogde situatie (Beoogd), rekenjaar 2020

Emissiebronnen		Emissie NH3	Emissie NOx
4	Anders... Anders... Plan; Keup 11 woning; omzetten woning	-	3,0 kg/j
5	Anders... Anders... Plan; Keup ong. woning; oprichten vrijstaande woning	-	3,0 kg/j
6	Anders... Anders... Plan; Baarloseweg ong. woning; Oprichten vrijstaande woning	-	3,0 kg/j
	Verkeersnetwerk	0,0 kg/j	0,3 kg/j

Vergunde situatie Keup 11 (Referentie), rekenjaar 2020

Emissiebronnen	Emissie NH3	Emissie NOx
1 Landbouw Stalemissies Bron 1	3.393,0 kg/j	-
2 Landbouw Stalemissies Bron 2	427,5 kg/j	-
3 Landbouw Stalemissies Bron 3	49,2 kg/j	-
4 Landbouw Stalemissies Bron 4	80,5 kg/j	-
5 Landbouw Stalemissies Bron 5	26,5 kg/j	-
6 Landbouw Stalemissies Bron 6	159,0 kg/j	-
7 Landbouw Stalemissies Bron 7	106,0 kg/j	-
8 Landbouw Stalemissies Bron 8	1.323,0 kg/j	-

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | | |
|---|--|---|
| ● Habitatrictlijn | ● Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn | ● Grootste afname van depositie |
| ● Vogelrichtlijn | ● Niet bepaald | ● Grootste toename van depositie |
| | | ● Hoogste totale depositie |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Beoogde situatie" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Totaal	4.616,66	3.042,67	0,00	0,00	4.616,66	1,03

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Meinweg (149)	1.348,52	2.698,24	0,00	0,00	1.348,52	0,28
Deurnsche Peel & Mariapeel (139)	1.325,25	2.868,60	0,00	0,00	1.325,25	0,57
Groote Peel (140)	1.010,40	2.644,95	0,00	0,00	1.010,40	0,33
Weerter- en Budelerbergen & Ringselven (138)	733,15	3.042,67	0,00	0,00	733,15	0,17
Maasduinen (145)	56,42	2.440,26	0,00	0,00	56,42	0,39
Roerdal (150)	40,49	2.216,92	0,00	0,00	40,49	0,24
Strabrechtse Heide & Beuven (137)	39,35	2.206,19	0,00	0,00	39,35	0,10
Sarsven en De Banen (146)	32,66	2.287,50	0,00	0,00	32,66	0,26
Leudal (147)	21,95	2.157,76	0,00	0,00	21,95	1,03
Swalmdal (148)	8,47	2.153,08	0,00	0,00	8,47	0,67

Beoogde situatie, Rekenjaar 2020

4 Anders... | Anders...

Naam	Plan; Keup 11 woning; omzetten woning	Uittreedhoogte Warmteinhoud	1,0 m <u>0,000 MW</u>	NOx	3,0 kg/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	<u>Continue Emissie</u>				

5 Anders... | Anders...

Naam	Plan; Keup ong. woning; oprichten vrijstaande woning	Uittreedhoogte Warmteinhoud	1,0 m <u>0,000 MW</u>	NOx	3,0 kg/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	<u>Continue Emissie</u>				

6 Anders... | Anders...

Naam	Plan; Baarloseweg ong. woning; Oprichten vrijstaande woning	Uittreedhoogte Warmteinhoud	1,0 m <u>0,000 MW</u>	NOx	3,0 kg/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	<u>Continue Emissie</u>				

Vergunde situatie Keup 11, Rekenjaar 2020

1 Landbouw | Stalemissies

Naam	Bron 1	Uittreedhoogte	3,5 m	NH3	3.393,0 kg/j
Locatie	196620, 369004	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Dierverblijven				
Diersoort RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal Stof dieren	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
 D3.2.1 - gedeeltelijk roostervloer; gehele dierplaats onderkelderd zonder stankafsluiter (Varkens; vleesvarkens, opfokberen van circa 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van circa 25 kg tot eerste dekking)	BWL2001.23	754	NH3 4,5	-	3.393,0 kg/j

2 Landbouw | Stalemissies

Naam	Bron 2	Uittreedhoogte	3,5 m	NH3	427,5 kg/j
Locatie	196618, 368952	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Dierverblijven				
Diersoort RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal Stof dieren	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
 D3.2.15.4 - gedeeltelijk roostervloer; luchtwassystemen anders dan biologisch of chemisch; gecombineerd luchtwassysteem 85% emissiereductie met watergordijn en biologische wasser (Varkens; vleesvarkens, opfokberen van circa 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van circa 25 kg tot eerste dekking)	BWL2009.12	950	NH3 0,45	-	427,5 kg/j

3 Landbouw | Stalemissies

Naam	Bron 3	Uittreedhoogte	1,5 m	NH3	49,2 kg/j
Locatie	196586, 369008	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Diervverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	A2.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; zoogkoeien ouder dan 2 jaar)	Overig	12	NH3	4,1	-	49,2 kg/j

4 Landbouw | Stalemissies

Naam	Bron 4	Uittreedhoogte	1,5 m	NH3	80,5 kg/j
Locatie	196650, 368954	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Diervverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	A4.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; vleeskalveren tot circa 8 maanden)	Overig	23	NH3	3,5	-	80,5 kg/j

5 Landbouw | Stalemissies

Naam	Bron 5	Uittreedhoogte	1,5 m	NH3	26,5 kg/j
Locatie	196643, 368947	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Diervverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	A6.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; vleesstieren en overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden (roodvleesproductie))	Overig	5	NH3	5,3	-	26,5 kg/j

6 Landbouw | Stalemissies

Naam	Bron 6	Uittreedhoogte	1,5 m	NH3	159,0 kg/j
Locatie	196583, 368979	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Dierverblijven				
Diersoort RAV-code - Omschrijving		BWL-code	Aantal Stof dieren	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie Emissie
	A6.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; vleesstieren en overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden (roodvleesproductie))	Overig	30	NH3 5,3	-
					159,0 kg/j

7 Landbouw | Stalemissies

Naam	Bron 7	Uittreedhoogte	1,5 m	NH3	106,0 kg/j
Locatie	196697, 368944	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Dierverblijven				
Diersoort RAV-code - Omschrijving		BWL-code	Aantal Stof dieren	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie Emissie
	A6.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; vleesstieren en overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden (roodvleesproductie))	Overig	20	NH3 5,3	-
					106,0 kg/j

8 Landbouw | Stalemissies

Naam	Bron 8	Uittreedhoogte	6,6 m	NH3	1.323,0 kg/j
Locatie	196568, 369008	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Dierverblijven				
Diersoort RAV-code - Omschrijving		BWL-code	Aantal Stof dieren	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie Emissie
	D3.2.15.4 - gedeeltelijk roostervloer; luchtwassystemen anders dan biologisch of chemisch; gecombineerd luchtwassysteem 85% emissiereductie met watergordijn en biologische wasser (Varkens; vleesvarkens, opfokberen van circa 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van circa 25 kg tot eerste dekking)	BWL2009.12	2940	NH3 0,45	-
					1.323,0 kg/j



Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie	2021.0.5_20220328_855771c674
Database versie	2021.0.5_855771c674

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>

Egchel d.d.

Bij deze verklaar ik/wij...

Adres.....

Keup 11

dat de heer

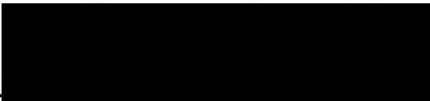
ons op d.d. 23-11-21 bezocht heeft en dat hij ons heeft geïnformeerd over zijn toekomstige bouwplannen op perceel landbouwgrond gelegen aan de Keup tegen over Keup 10 en naast Keup 5

Toegelicht zijn de plannen t.a.v. de bouw van een vrijstaande woning met een bijgebouw met de bijbehorende verkeerssituatie en de groenvoorzieningen.

Voor gezien

Ik/wij hebben t.a.v. genoemde plannen geen bezwaar en tekenen derhalve voor akkoord.

Egchel d.d.

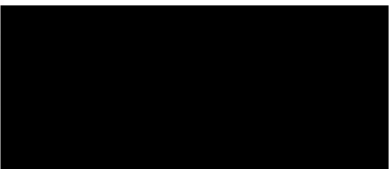
Bij deze verklaar ik/wij.....

Adres.....*Keup 13*

dat de heer 

ons op d.d. *23-11-21*.....bezocht heeft en dat hij ons uitvoerig heeft geïnformeerd over zijn toekomstige bouwplannen op een perceel landbouwgrond gelegen aan de Keup tegen over Keup 10 en naast Keup 5.

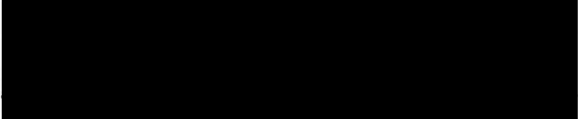
Toegelicht zijn de plannen t.a.v. de bouw van een vrijstaande woning met een bijgebouw met de bijbehorende verkeerssituatie en de groenvoorzieningen.

Voor gezien. 

Ik/wij hebben t.a.v. genoemde plannen geen bezwaar en tekenen derhalve voor akkoord.

*Wij zouden graag zien als deze bestemming
keup 11 woonbestemming krijgt dat op
keup 13 alle beperkingen die toerder tijd
opgelegd zijn ervan af gaan.*

Helden d.d.

Bij deze verklaar ik/wij... 

Adres... Baarloseweg 8A

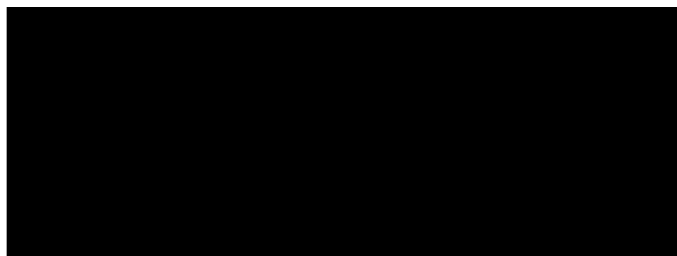
dat de heer 

ons op d.d. 23-11-21.....bezocht heeft en dat hij ons heeft geïnformeerd over zijn toekomstige bouwplannen op perceel landbouwgrond gelegen aan de Baarloseweg tussen de woningen Baarloseweg 8 en Baarloseweg 9.

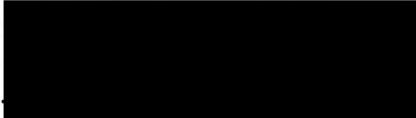
Toegelicht zijn de plannen t.a.v. de bouw van een vrijstaande woning met een bijgebouw met de bijbehorende verkeerssituatie.

Voor gezien.

Ik/wij hebben t.a.v. genoemde plannen geen bezwaar en tekenen derhalve voor akkoord.



Helden d.d.

Bij deze verklaar ik/wij. 

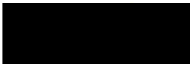
Adres.....

BAARLOSEWEG 8

dat de heer 

ons op d.d. *23-11-2021*.....bezocht heeft en dat hij ons heeft geïnformeerd over zijn toekomstige bouwplannen op perceel landbouwgrond gelegen aan de Baarloseweg tussen de woningen Baarloseweg 8 en Baarloseweg 9.

Toegelicht zijn de plannen t.a.v. de bouw van een vrijstaande woning met een bijgebouw met de bijbehorende verkeerssituatie.

Voor gezien. 


Ik/wij hebben t.a.v. genoemde plannen geen bezwaar en tekenen derhalve voor akkoord.

Helden d.d.

Bij deze verklaar ik/wij.....

Adres.....

Baarloseweg 9 Helden

dat de heer

ons op d.d. 23 November 2021 bezocht heeft en dat hij ons heeft geïnformeerd over zijn toekomstige bouwplannen op perceel landbouwgrond gelegen aan de Baarloseweg tussen de woningen Baarloseweg 8 en Baarloseweg 9.

Toegelicht zijn de plannen t.a.v. de bouw van een vrijstaande woning met een bijgebouw met de bijbehorende verkeerssituatie.

Voor gezien.

Ik/wij hebben t.a.v. genoemde plannen geen bezwaar en tekenen derhalve voor akkoord.

Helden d.d.

[REDACTED]
Bij deze verklaar ik/wij.....

Adres.....

Baarloseweg 10 5988 NL Helden

dat de heer [REDACTED]

ons op d.d. 27-11-21.....bezocht heeft en dat hij ons heeft geïnformeerd over zijn toekomstige bouwplannen op perceel landbouwgrond gelegen aan de Baarloseweg tussen de woningen Baarloseweg 8 en Baarloseweg 9.

Toegelicht zijn de plannen t.a.v. de bouw van een vrijstaande woning met een bijgebouw met de bijbehorende verkeerssituatie.

Voor gezien.

ik/wij hebben t.a.v. genoemde plannen geen bezwaar en tekenen derhalve voor akkoord.

[REDACTED]

Helden d.d.

Bij deze verklaar ik/~~wij~~.....

Adres..... Baarloseweg 10A

dat de heer

ons op d.d. 27-11-2021..... bezocht heeft en dat hij ons heeft geïnformeerd over zijn toekomstige bouwplannen op perceel landbouwgrond gelegen aan de Baarloseweg tussen de woningen Baarloseweg 8 en Baarloseweg 9.

Toegelicht zijn de plannen t.a.v. de bouw van een vrijstaande woning met een bijgebouw met de bijbehorende verkeerssituatie.

Voor gezien.

Ik/~~wij~~ hebben t.a.v. genoemde plannen geen bezwaar en tekenen derhalve voor akkoord.

Egchel d.d.

Bij deze verklaar ik/wij.....

Adres.....

Keup 5

dat de heer

ons op d.d. 24-11-2021.....bezocht heeft en dat hij ons uitvoerig heeft geïnformeerd over zijn toekomstige bouwplannen op een perceel landbouwgrond gelegen aan de Keup tegen over Keup 10 en naast Keup 5.

Toegelicht zijn de plannen t.a.v. de bouw van een vrijstaande woning met een bijgebouw met de bijbehorende verkeerssituatie en de groenvoorzieningen.

Voor gezien.

Ik/wij hebben t.a.v. genoemde plannen geen bezwaar en tekenen derhalve voor akkoord.

Egchel d.d.

Bij deze verklaar ik/wij.....

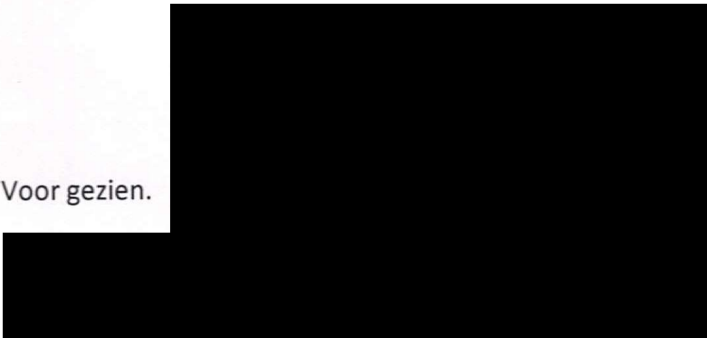
Adres.....*Keup 6*

dat de heer 

ons op d.d. *20-11-2021*.....bezocht heeft en dat hij ons heeft geïnformeerd over zijn toekomstige bouwplannen op perceel landbouwgrond gelegen aan de Keup tegen over Keup 10 en naast Keup 5

Toegelicht zijn de plannen t.a.v. de bouw van een vrijstaande woning met een bijgebouw met de bijbehorende verkeerssituatie en de groenvoorzieningen.

Voor gezien.



~~Ik/wij hebben t.a.v. genoemde plannen geen bezwaar en tekenen derhalve voor akkoord.~~

Egchel d.d.

Bij deze verklaar ik/wij.....

Adres.....*KEUP 10*

dat de heer 

ons op d.d. *20 November 2021* bezocht heeft en dat hij ons heeft geïnformeerd over zijn toekomstige bouwplannen op perceel landbouwgrond gelegen aan de Keup tegen over Keup 10 en naast Keup 5

Toegelicht zijn de plannen t.a.v. de bouw van een vrijstaande woning met een bijgebouw met de bijbehorende verkeerssituatie en de groenvoorzieningen.

Voor gezien. 

Ik/wij hebben t.a.v. genoemde plannen geen bezwaar en tekenen derhalve voor akkoord.