Nota zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Keup 11, Keup ong. en Baarloseweg ong. Helden

1. Inleiding

Op de locatie Keup 11 in Egchel was de varkenshouderij van . 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 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 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.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 25 mei 2022 tot en met 6 juli ter inzage gelegen. Deze ter visie legging is gepubliceerd in het Gemeenteblad. Gedurende de termijn van terinzage-legging is eenieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

De volgende zienswijzen zijn gedurende bovengenoemde periode ingediend:

1. d.d. 1 juli 2022, ontvangen op 1 juli 2022;
2. d.d. 5 juli 2022, ingekomen 5 juli 2022.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2 van deze nota. Voor elke reactie is aangegeven of deze gegrond is en zal leiden tot een aanvulling of wijziging van de regels, toelichting of verbeelding van het definitieve bestemmingsplan.

2. Zienswijze indiener 1.

Samenvatting:
Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

Grond 1 zienswijze:

a. Indiener vindt het vreemd dat er voor het saneren van de varkenshouderij twee woningen gerealiseerd mogen worden en vraagt zich het volgende af:
   a. Wat is de achtergrond van deze afspraak?
   b. Waarom is de BV niet op een andere wijze gecompenseerd door bijvoorbeeld liquide middelen?

b. De vermelding dat met de opbrengst van de verkoop van de woningen het saneren van de varkenshouderij kostenneutraal kan plaatsvinden is bijzonder en de gemeente was dus bekend dat de BV een of beiden nog op te richten woningen zou gaan verkopen. Waarom heeft de gemeente niet zelf deze percelen verkocht?

Inhoudelijke reactie:

a. In 2020 had een partij het voornemen om de varkenshouderij aan de Keup 11 over te nemen en om een al vergunde uitbreiding uit te voeren. Hierdoor zou het woon- en leefklimaat in Egchel en Giel Peetershof er op achteruit gaan. Om dit te voorkomen is in samenspraak met de veehouder de varkenshouderij gesaneerd, zijn de vergunningen ingetrokken en zijn de stallen gesloopt. Ter compensatie hiervoor is afgesproken dat er twee bouwtitels gerealiseerd mogen worden, namelijk aan de Keup ong. en de Baarloseweg ong.

   De gemeente heeft het betreffende perceel aan Baarloseweg geruild met een agrarisch perceel aan de Keup. De resterende m2 heeft de gemeente tegen de waarde van agrarische grond betaald aan de ondernemer.
   De afspraken die zijn gemaakt met deze ondernemer zijn, zoals altijd het geval is, een product van de onderlinge afstemming tussen de gemeente en de ondernemer. Het strategisch ruilen van gronden was hier een voor betrokken partijen acceptabele oplossing.

b. De gemeente beschikte over de grond aan de Baarloseweg. De gemeente had een overeenkomst met de heer de ondernemer van Keup 11. Ten tijde van het ondertekenen van de sanerings- en ruilovereenkomst tussen de gemeente en de heer was niet aan de orde dat de grond door de heer doorverkocht zou worden. Er is geen kettingbeding opgenomen waardoor de doorverkoop van de grond voorkomen had kunnen worden en dit is dan ook geen doel geweest voor de gemeente Peel en Maas bij het sluiten van de overeenkomst. De ruil van de gronden is een strategische ruil geweest, gericht op het saneren van de varkenshouderij en het voorkomen van onwenselijke milieusituaties. De gronden die de gemeente in eigendom heeft kunnen strategisch worden ingezet in dergelijke situaties, dit is geen ongebruikelijk of bijzonder concept.

Conclusie:
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

Grond 2 zienswijze:

In 2018 heeft indiener, via een tussenpersoon de heer , bij de gemeente geïnformeerd of zij het perceel aan de Baarloseweg ong. in eigendom zou kunnen krijgen. De gemeente gaf aan het perceel in eigendom te willen behouden.

Het perceel Baarloseweg ong. is via kavelruil in eigendom gekomen van welke dit perceel in dezelfde notariële akte heeft doorverkocht aan haar adviseur de heer . De gemeente was van meet af aan van op de hoogte van het feit dat het perceel zou worden doorverkocht aan de heer en familie terwijl de gemeente indiener liet weten het perceel zelf in eigendom te willen behouden en de gemeente met

heeft afgesproken tee burgerwoningen te mogen realiseren. De afspraak is dus niet met de gemaakt.

Indiener verwijst naar een recente uitspraak van de Hoge Raad betreffende gelijke kansen en openbaarheid bij grondverkoop door overheden (d.d. 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778). Overheden moeten bij de verkoop van onroerende zaken voortaan gelijke kansen bieden aan potentieel gegadigden en ze moeten het gelijkheidsbeginsel in acht nemen. Er is volgens indiener daarom gehandeld in strijd met het gelijkheidsbeginsel en de transparantieverplichting is niet in acht genomen. Graag ontvangt indiener een passend antwoord en een passende oplossing.

Inhoudelijke reactie:

Het is juist dat door indiener van de zienswijze is geïnformeerd naar de aankoop van een stuk grond met als doel dit aan de tuin toe te voegen. Hierop is door de gemeente aangegeven dat het stuk grond niet zal worden verkocht, aangezien het onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke grondbank met strategische percelen. Het verkopen van een stuk grond voor de toevoeging aan een tuin valt hier niet onder. De gemeente heeft derhalve niet aangegeven het perceel in eigendom te willen behouden, maar het in te willen zetten voor strategische doeleinden.

Zoals ook hierboven als is aangegeven is er geen sprake van een kettingbeding. De gemeente had er belang bij gronden te ruilen om de sanering van de hierboven genoemde varkenshouderij mogelijk te maken. De ruil van gronden is dus vanuit strategisch oogpunt vormgegeven, de gemeente Peel en Maas heeft er geen belang bij dat het de verkrijger van gronden onmogelijk wordt gemaakt deze gronden door te verkopen en er op deze manier financieel gewin uit te halen. De partij waarmee de gemeente een overeenkomst heeft gesloten is de , niet de heer van . Dat de besloten heeft in dezelfde notariële akte de grond door te verkopen aan een derde partij doet hier niets aan af.

Er is in dit geval geen sprake van het verkopen van grond, maar van het ruilen van gronden met een strategische waarde. Dit is een andere situatie dan welke zich voordeed in de door indiener aangehaalde jurisprudentie (Didam-arrest). Indien de gemeente de grond in kwestie te koop had aangeboden, was deze inderdaad in het kader van het gelijkheidsbeginsel en de transparantieverplichting openbaar aangeboden. Hierbij dient voor de volledigheid te worden opgemerkt, dat ook bij verkoop van het perceel woningbouw zou prevaleren boven de uitbreiding van bestaande tuinen gezien de in beleid vervatte doelstellingen van de gemeente. De ruil van de gronden is zoals hierboven is aangegeven een strategische ruil geweest, gericht op het saneren van de varkenshouderij en het voorkomen van onwenselijke milieusituaties. De gronden die de gemeente in eigendom heeft kunnen strategisch worden ingezet in dergelijke situaties, dit is geen ongebruikelijk of bijzonder concept. In het kader van het eerder door indiener gedane verzoek tot verkoop is deze afweging ook al gemaakt. In dat kader is de grond niet eerder verkocht om als tuin te gaan gebruiken.

Op welke passende oplossing hier door indiener wordt gedoeld is onduidelijk, de grondruil brengt op geen enkele manier verplichtingen van de gemeente jegens derden met zich mee.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

Grond 3 zienswijze:

De locatie Baarloseweg ong. maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan dubbelkern Helden-Panningen en is hierin bestemd als ‘agrarisch’. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om een woning te realiseren. De verwachting is dat een grote woning wordt gerealiseerd met geen enkele koppeling naar een agrarische bestemming. Het is niet passend om in een woonhuis toe te staan aangezien het open gebied met veel landelijke kenmerken verloren gaat.

Inhoudelijke reactie:

Aangezien de bestemming van het perceel ‘Agrarisch’ is, dient voor de realisatie van een woning het bestemmingsplan gewijzigd te worden naar Wonen. Het is weliswaar op dit moment een agrarisch perceel maar is omsloten door woonbestemmingen. Het realiseren van een woning op deze open plek tussen woonbebouwing is daarom op deze locatie een logische ontwikkeling. Het perceel ligt in het bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen. Voor de regels van het bouwen van een woning wordt aangesloten bij de regels die gelden in het hiervoor genoemde bestemmingsplan. Hiervoor wordt ook verwezen naar zienswijze grond nummer 6.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

Grond 4 zienswijze:

Door de bouw van de woning wordt er inbreuk gedaan op het woon- en leefklimaat van indiener. De tuin grenst 40 meter aan het huidige agrarisch perceel. Door een woning te realiseren wordt het vrije wonen en vrije uitzicht ernstig ingeperkt en als hinderlijk ervaren.

Inhoudelijke reactie:

De nieuwe woonbestemming aan de Baarloseweg ligt op ruim 8 meter van de achterste grens van het perceel van indieners. Het perceel wordt niet geheel als ‘Wonen’ bestemd; slechts het voorstel deel van het perceel wordt als Wonen bestemd. Het overige deel van het perceel behoudt de bestemming ‘agrarisch’. Bij het vaststellen van dit plan is een belangenafweging gemaakt. Het woon- en leefklimaat van omwonenden verandert niet dusdanig dat gebleken is dat de planologische situatie in redelijkheid niet op deze manier kon worden gewijzigd. Er bestaat geen recht op (blijvend) vrij uitzicht, dit is onder andere vastgesteld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 28 juli 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:1671). Het realiseren van dit plan waarin in de woningbehoefte wordt voorzien weegt in dit geval zwaarder dan de (zeer beperkte) inbreuk op het woon- en leefklimaat van indiener. Hierbij is meegewogen dat de nieuwe woonbestemming op ruim 8 meter van de achterste grens van het perceel van indieners is gelegen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

Grond 5 zienswijze:

2. In de regels van het bestemmingsplan is geen aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen. Ook de rooilijn/ het bouwvlak is niet/ onvoldoende concreet weergegeven. De rooilijn dient gelijk te lopen met de bebouwing op de aangrenzende percelen.

Inhoudelijke reactie:

De regels voor het nieuwe bouwvlak aan de Baarloseweg ong. met de bestemming Wonen worden aangepast zodat ze in lijn zijn met de regels uit het bestemmingsplan dubbelkern Helden-Panningen. In de regels wordt de bestemming Wonen-1 (artikel 5) toegevoegd. Het gedeelte van het betreffende wat de bestemming ‘agrarisch’ heeft en blijft houden valt niet onderhavig bestemmingsplan en behoudt de regels van de bestemming ‘Agrarisch’ zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan dubbelkern Helden-Panningen. De gevellijn wordt alsnog opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het plan:

- In artikel 5 van de regels wordt de bestemming Wonen – 1 toegevoegd;
- In de regels wordt in artikel 5.2.1 sub b het volgende opgenomen:
  de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd in of achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd in of achter de aangeduide gevellijn;

- De verbeelding wordt aangepast: er wordt een gevellijn opgenomen zodat de bouwgrens van de locatie Baarloseweg ong. duidelijk is.

Zienswijze indiener 2.

Grond 1 zienswijze:

In het ontwerp bestemmingsplan is ten onrechte uitgegaan van een richtafstand van 10 meter vanaf de nieuwe woning tot aan de bedrijfslocatie van reclamanten. De afstand moet 30 meter bedragen. Er is sprake van een rustig buitengebied waardoor er geen aanleiding is de richtafstand te verlagen. Er wordt verzocht een afstand van 30 meter in acht te nemen in plaats van het uitvoeren van een akoestisch onderzoek industrielawaai.

Inhoudelijke reactie:

Bij de beoordeling van de richtafstand voor het aspect 'geluid' is ten onrechte uitgegaan van 'gemengd gebied'. Het gebied moet aangemerkt worden als 'rustig buitengebied' waardoor er voor het aspect geluid een richtafstand van 30 meter geldt. Naar aanleiding van deze zienswijze is in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geluidsgevoelige functies uitgesloten' opgenomen. Hierdoor wordt voorkomen dat er binnen de richtafstand van 30 meter geluidgevoelige functies kunnen worden uitgeoefend. In artikel 12.1 van de regels is hier al een bepaling over opgenomen.

Conclusie:

Als gevolg van deze zienswijze wordt de verbeelding en de toelichting aangepast:

- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het bouwvlak Keup ong. de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geluidsgevoelige functies uitgesloten' opgenomen;
- Paragraaf 5.1.2 van de toelichting wordt aangepast:
    - 'De Keup 11 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' wordt vervangen in 'De Keup 11 is te typeren met het omgevingstype 'rustig buitengebied', in de nabijheid bevinden zich namelijk diverse functies'.
    - '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' wordt vervangen in 'Aan de gestelde richtafstanden wordt voor alle bedrijven voldaan met uitzondering van het glastuinbouwbedrijf aan de Keup 10-10a. De afstand is gemeten vanaf het bouwvlak van het plangebied tot het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf. De feitelijke afstand tussen de woning en het glastuinbouwbedrijf bedraagt 13 meter. Aan de richtafstanden voor geur, stof en gevaar wordt daarmee wel voldaan. De woning is echter wel gelegen binnen de geluidszone van het glastuinbouwbedrijf'.
    - 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 wordt vervangen in 'De nieuwe woning aan de Keup ongenummerd is gelegen binnen de geluidszone van het glastuinbouwbedrijf aan de Keup 10-10a. Binnen 30 meter van het glastuinbouwbedrijf worden geen geluidsgevoelige gebouwen gerealiseerd. Om dit vast te leggen is de 'milieuzone – geluidsgevoelige functie uitgesloten' opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat de woning, of andere geluidsgevoelige objecten, binnen 30 meter van het glastuinbouwbedrijf kunnen worden gerealiseerd'.

Grond 2 zienswijze:

In het bestemmingsplan worden woonbestemmingen gerealiseerd in de nabijheid van een glastuinbouwbedrijf welke tevens teelten heeft buiten de glasopstanden op een trayveld en aardbeienstellingen. In het bestemmingsplan is niks opgenomen over gewasbeschermingsmiddelen en spuitzones. Er zou gemotiveerd moeten worden waarom het ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar is een woning op te richten in de buurt van het

glastuinbouwbedrijf. Er mogen geen mogelijkheden ontstaan waar ze in hun bedrijfsontwikkeling last van gaan krijgen.

Inhoudelijke reactie:

De richtafstand die is aangenomen door de Afdeling voor een acceptabele spuitzone is 50 meter tot aan gevoelige functies, in dit geval een woonbestemming (vgl. ECLI:NL:RVS:2015:1698). Om te voldoen aan deze afstand voor de spuitzone is het bouwvlak Wonen aan Keup ong. verkleind zodat de afstand van de aardbeien stellingen tot het bouwvlak Wonen 50 meter bedraagt.

Conclusie:

Als gevolg van deze zienswijze wordt de verbeelding en de toelichting aangepast:

- Het bouwvlak Wonen van Keup ong. wordt verkleind;
- In paragraaf 5.7 van de toelichting wordt een paragraaf over spuitzones toegevoegd

Ambtshalve aanpassing:

1. De verbeelding Keup ong. wordt aangepast; er wordt een gevellijn opgenomen zodat de bouwgrens duidelijk is;
2. De verbeelding Keup ong. wordt aangepast zodat de aanduiding voor landschappelijke inpassing op de juiste wijze is opgenomen.