Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 31 januari 2023
Voorstel: 2023-003

Zaaknummer: 1894/2021/2364575
Documentnummer: 1894/2022/2666666
Datum collegebesluit: 5 december 2022

Onderwerp
Vaststellen Bestemmingsplan “Keup 11 en Keup ongenummerd Egchel en Baarloseweg ongenummerd Helden” voor de sanering van een intensieve veehouderij, het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en het oprichten van twee nieuwe burgerwoningen ter compensatie van de sanering.

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de integrale versies van: zienswijzen 1 en 2, nota zienswijze en ambtshalve wijzigingen en collegebesluit sanering Keup 11 d.d. 13-01-2020.

Voorstel
Te besluiten om:
1 De bijgevoegde nota zienswijze en ambtshalve wijzigingen vast te stellen en het bestemmingsplan te wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan als gevolg van de genoemde nota.
2 Het bestemmingsplan “Keup 11 en Keup ongenummerd Egchel en Baarloseweg ongenummerd Helden”, IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0262-VG01, gewijzigd vast te stellen.

Inleiding
Het agrarisch bedrijf aan de Keup 11 heeft in 2017 een vergunning gekregen voor een uitbreiding. Op het moment van vergunningverlening paste de uitbreiding binnen de marge van de afspraken die de gemeente in 2008 met Egchel heeft opgesteld over de emissie. In juli 2018 is de geuremissie van de combi luchtwassers aangepast waardoor er rekenkundig te veel geur op Egchel en het woongebied Giel Peetershof zou komen en er niet meer aan de afspraken kon worden voldaan.
Bovendien zou een doorontwikkeling van de intensieve veehouderij aan de Keup 11 een belemmering opleveren voor de mogelijke ontwikkeling Giel Peetershof fase 2. De gemeente Peel en Maas wil de geursituatie in Egchel verbeteren. Daarom zijn er afspraken gemaakt om de varkenshouderij Keup 11 te Egchel te saneren. Op 2 juli 2020 is een overeenkomst gesloten waarin de sanering van deze varkenshouderij is vastgelegd. Een van de verplichtingen uit de overeenkomst is dat de milieutoestemming voor Keup 11 wordt ingetrokken, de stallen worden gesloopt en dat de vigerende agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. De milieuvergunning is inmiddels ingetrokken en de stallen zijn gesloopt.

Als tegenprestatie voor het saneren van de varkenshouderij is met de initiatiefnemer 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).
Daarnaast wordt ter plaatse van Keup 13 de geurzone verwijderd. Deze was opgenomen vanwege de invloed van het agrarisch bedrijf Keup 11 en kan door de sanering van dit bedrijf vervallen.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 25 mei 2022 tot en met 6 juli 2022. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het plan, zoals blijkt uit de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen welke is toegevoegd aan de stukken. We verzoeken derhalve de raad het plan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect
Het beoogde effect van voorliggend besluit is het formeel opstarten van de wettelijke voorbereidingsprocedure voor een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal juridisch-planologisch de mogelijkheid creëren om de intensieve veehouderij te saneren, de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming en twee nieuwe burgerwoningen op te richten.

Argumenten

1.1 *Er zijn twee zienswijzen ingediend*
Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening dient een ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat eenieder het plan in kan zien en indien wenselijke een zienswijze kan indienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Een samenvatting van deze zienswijzen en een reactie op deze zienswijzen is opgenomen in bijgevoegde Nota zienswijzen. De zienswijzen hebben samen met enkele ambtshalve aanpassingen geleid tot een aanpassing in de regels, toelichting en de verbeelding. Om die reden wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

2.1 *Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*
De locaties Keup 11 en Keup ongenummerd te Egchel liggen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas’. De locatie Keup 11 heeft de bestemming ‘Agrarisch – Intensieve veehouderij’ en de locatie Keup ongenummerd heeft de bestemming ‘Agrarisch’. De locatie Baarloseweg ongenummerd te Helden ligt in het bestemmingsplan ‘Dubbelkern Helden-Panningen’ en heeft daarin de bestemming ‘Agrarisch’. Conform artikel 3 uit de vigerende bestemmingsplannen is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Ook zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen welke het planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is derhalve noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.

2.2 *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*
In de toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De beoogde functies zijn ruimtelijk inpasbaar. Voor de locatie Keup ong. waar een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt, is een landschappelijk inpassingsplan overlegd. Voor de te realiseren woning aan de Keup ong. zijn in de Sanerings- en ruilovereenkomst voor wat betreft de inhoud en de oppervlakte bijbehorende bouwwerken afspraken opgenomen. Er mag volgens de overeenkomst een woning van maximaal 1500 m3 worden gebouwd en daarnaast een bijbehorend bouwwerk van 450 m2. Voor een overschrijding van de inhoud van de woning wordt een kwaliteitsbijdrage berekend. In dit geval wordt een maximale inhoud voor de woning van 2250 m3 opgenomen. Voor de overschrijding van de inhoud wordt een kwaliteitsbijdrage gevraagd van € 15,00/m3.

2.3 Het plan past binnen het gemeentelijk beleid

Het gaat om de sanering van en intensieve veehouderij die in de nabijheid van de kernen Egchel en Helden waardoor er een verbetering van het woon- en leefklimaat plaatsvindt. De bestemming van de bestaande bedrijfswoning Keup 11 met de daarbij behorende huiskavel en de bijbehorende bouwwerken wordt omgezet in de bestemming 'Wonen', waarbij het bouwvlak wordt verkleind. Er wordt gewaarborgd dat de bedrijfsbebouwing (met uitzondering van 450 m^2) binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt gesloopt en de omgevingsvergunning milieu wordt ingetrokken. Hiermee draagt het initiatief bij aan de doelen van de Kaderstelling Ruimte en Economie. Ter compensatie en om voldoende kostendragers voor de sanering te hebben worden twee nieuwe burgerwoningen opgericht waarvan één aan de Keup ongenummerd en één aan de Baarloseweg ongenummerd. De nieuwe woningen worden gerealiseerd in het kader van de gelimiteerde uitzondering in de beleidsregel Woningbouwverzoeken voor zogenaamde win-win situaties. In het collegebesluit d.d. 13-1-2020 is door het college besloten om de realisatie van twee nieuwe woningen toe te staan.

2.4 Er is een verbetering van het woon- en leefklimaat van Egchel

Er is door de sanering van de intensieve veehouderij sprake van een positief effect op het woon- en leefklimaat. Het betreft een inrichting 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 de kernen verbetert.

2.5 Het plan is met de omgeving gecommuniceerd

De omgeving is meegenomen in de plannen. De direct betrokken omwonenden zijn benaderd. De omwonenden hebben daarbij aangegeven op het eerste gezicht geen bezwaren te hebben tegen de sanering van de intensieve veehouderij en het oprichten van de twee nieuwe woningen. Dit is in de toelichting in paragraaf 8.2 toegelicht. Bovendien hebben de mensen die geïnformeerd zijn dit bevestigd middels het plaatsen van een handtekening waarmee bevestigd wordt dat ze in kennis zijn gesteld van de plannen.

2.6 Overeenstemming bij overlegpartners tijdens vooroverleg

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 ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden.

Het bestemmingsplan is voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie en het Waterschap. Er zijn enkele opmerkingen aangegeven welke in het ontwerp bestemmingsplan zijn verwerkt. Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan zijn geen opmerkingen meer gemaakt door deze partijen

Financiën

De kosten (kosten voor de ambtelijke uren) vallen onder het reguliere budget van 2022 en zijn dus al opgenomen in de begroting.

Juridische afwegingen

Een planschade-afwentelingsovereenkomst is niet aan de orde omdat wij in feite de 'ontwikkelende partij' zijn in deze procedure.

Communicatie
De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:
- Het plan is besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in de stukken in paragraaf 8.2 (zie ook onder 1.5 van de argumenten)
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het vastgesteld bestemmingsplan en bekendmaking in het gemeenteblad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,	de burgemeester,
L.P.H. Breukers	W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

- De toelichting inclusief bijlagen;
- Bijlagen bij de toelichting:
  - Landschappelijk inrichtingsplan Keup ongenummerd Egchel;
  - Verkennend bodemonderzoek Keup 11 Egchel;
  - Verkennend bodemonderzoek Keup ong. Egchel;
  - Verkennend bodemonderzoek Baarloseweg ong. Helden;
  - Akoestisch onderzoek Keup ong. Egchel;
  - Akoestisch onderzoek Baarloseweg ong. Helden;
  - Flora en faunainspectie Keup 11, Keup ong. en Baarloseweg ong.;
  - Archeologisch onderzoek Keup ong. en Baarloseweg ong.

- De regels bestemmingsplan;
- Bijlagen bij de regels:
  - Tabel bedrijfsactiviteiten;
  - Overzicht beroep of bedrijf aan huis;
  - Landschappelijk inrichtingsplan Keup ongenummerd Egchel;

- De verbeelding bestemmingsplan (3x)
- Besluit hogere grenswaarde

- Zienswijzen 1 en 2 (geanonimiseerde versie)
- Nota van zienswijze (geanonimiseerd versie)

<u>Niet openbaar / alleen ter inzage voor de raad</u>:
- Zienswijzen 1 en 2 (integrale versie)
- Nota zienswijze en ambtshalve wijzigingen (integrale versie)
- Collegebesluit sanering Keup 11 d.d. 13-01-2020