

Ruimtelijke onderbouwing Kreijel 3 te Ospel

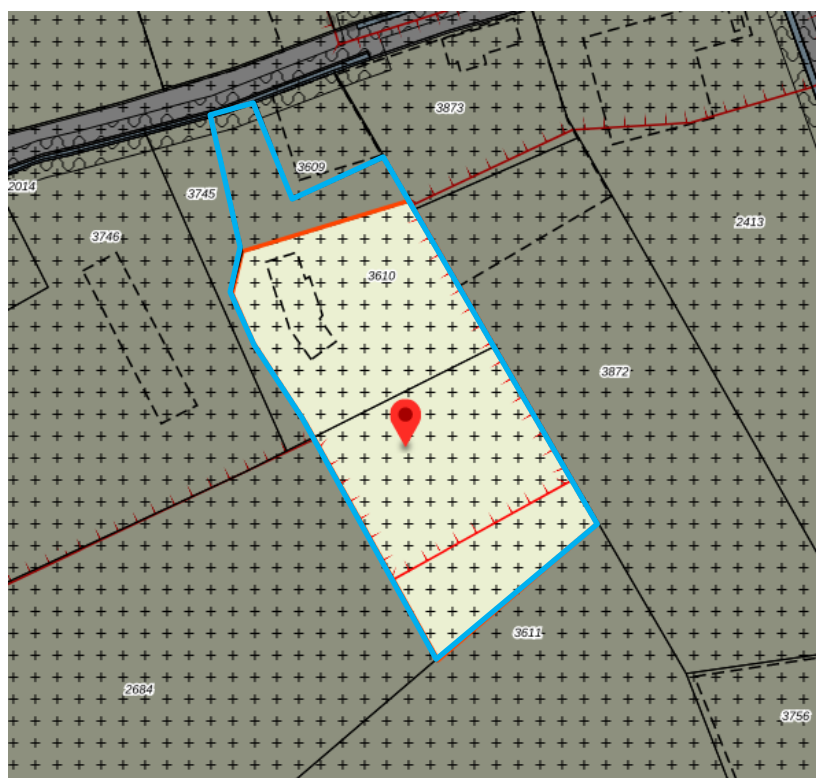
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van Kreijel 3 te Ospel geldt ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' (vastgesteld d.d. 24 november 2009) de bestemming 'Agrarisch' met onder meer de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – melkrundveehouderij' en 'bedrijfswoning'. Ter plaatse wordt echter geen bedrijf (meer) uitgeoefend en de (voormalige) bedrijfswoning wordt gebruikt als burgerwoning. De gemeente heeft in het verleden de toezegging gedaan dat de toenmalige koper van de woning in de bedrijfswoning kon gaan wonen, mits hij het eigendom niet splitste of de stallen en gronden verhuurde en de locatie mettertijd juridisch-planologisch te zullen bestemmen als 'Wonen'. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de juridisch-planologische haalbaarheid van de herbestemming naar 'Wonen' aangetoond.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de Kreijel 3 te Ospel, geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert', vastgesteld d.d. 24 november 2009. In figuur 1 hierna is een uitsnede opgenomen uit de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert'.



figuur 1: locatie Kreijel 3 te Ospel, uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' (vastgesteld d.d. 24 november 2009) (opgelichte vlak: aanduiding 'melkrundveehouderij' (tevens bouwvlak)) (blauwe contouren: plangebied)

Ter plaatse gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – melkrundveehouderij';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – bebouwingsconcentratie'.

Verder zijn de latere herzieningen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' van toepassing. Het betreft de volgende herzieningen: 'Buitengebied Nederweert 1^e herziening'

(vastgesteld d.d. 24 april 2012), 'Buitengebied Nederweert 2^e herziening' (vastgesteld d.d. 17 december 2013), 'Buitengebied Nederweert 5^e herziening – geitenhouderijen' (vastgesteld d.d. 9 juli 2019) en 'Buitengebied Nederweert 6^e herziening – fijnstofknelpunten' (vastgesteld d.d. 8 oktober 2019).

Het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning is ingevolge de vigerende juridisch-planologische regeling niet toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarom in de omschakeling van Agrarisch naar Wonen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 hierna wordt het planvoornemen uiteengezet. Het beleidskader komt aan bod in hoofdstuk 3. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod in hoofdstuk 5.

2. Planvoornemen

2.1 Ligging plangebied en bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Nederweert, ten zuiden van de kern Ospel (op een afstand van circa 600 meter). De locatie is kadastraal bekend als gemeente Nederweert, sectie L, nrs. 3610 en 3611. De omgeving wordt gekenmerkt door verspreid gelegen agrarische bedrijfspercelen en burgerwoningen met tuin.



figuur 2: luchtfoto omgeving locatie Kreijel 3 te Ospel (rode contouren: Kreijel 3 te Ospel)



figuur 3: Kreijel 3 te Ospel (bron: cyclorama)



figuur 4: Kreijel 3 te Ospel (bron: obliek)

Ter plaatse is de volgende bebouwing aanwezig:

- Een bedrijfswoning met aangebouwd bijgebouw met een inhoud van circa 1.940 m³.
- Een (voormalige) stal met een inhoud van circa 310 m³.
- Een (voormalige) stal met een inhoud van circa 410 m³.

2.2 Beoogde situatie

Het planvoornemen bestaat uit het deels herbestemmen van de gronden van 'Agrarisch' naar 'Wonen' met een bouwvlak. Het overige deel van de gronden behoudt de bestemming 'Agrarisch', maar zonder bouwvlak. De onder 2.1 weergegeven bestaande, legale bebouwing wordt positief bestemd. In figuur 5 hierna is een globale weergave opgenomen van de beoogde situatie.



figuur 5: **beoogde situatie** (gele contouren: globale weergave bestemmingsvlak 'Wonen')

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het landelijke en provinciale beleid en regelgeving, alsmede het gemeentelijk beleid en het vigerend bestemmingsplan.

3.1 Landelijk beleid

Nationale Omgevingsvisie

Het huidige nationale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de Nationale Omgevingsvisie (Novi). Als belangen worden in de Novi onder andere genoemd: het 'Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit' (nationaal belang 2) en het 'Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften' (nationaal belang 5). Onderhavige ontwikkeling, waarbij een voormalige agrarische bedrijfslocatie met bedrijfswoning wordt omgezet naar Wonen, sluit hierbij aan.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de Nationale Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het Barro borgt de nationale belangen uit dit beleid op juridische wijze. Verdere uitwerking heeft vervolgens plaatsgevonden in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

In het Barro en het Rarro zijn geen regels opgenomen die relevant zijn voor dit bestemmingsplan. Het Barro en het Rarro vormen dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen, waarmee zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van overprogrammering wordt nagestreefd. De Ladder voor duurzame verstedelijking komt in beeld wanneer nieuwe stedelijke ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in het realiseren van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 jo. artikel 1.1.1, lid 1, aanhef en sub i Bro. Ingevolge jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2017:1724) is bij woningen immers pas sprake van een stedelijke ontwikkeling indien een bestemmingsplan 12 of meer woningen mogelijk maakt. Er vindt immers slechts op één locatie een herbestemming naar Wonen plaats. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg

De Provinciale Omgevingsvisie Limburg is op 1 oktober 2021 vastgesteld. Hierin is het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd. Ten aanzien van het onderwerp Wonen en leefomgeving is de ambitie om een voortreffelijke woon- en leefomgeving te realiseren. Dit doen we door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar en betaalbaar. We vinden het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking benutten we de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes.

Onderhavig planvoornemen, waarbij een voormalige agrarische bedrijfslocatie met bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning, past binnen deze beleidsuitgangspunten. Uit de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vloeien dan ook geen belemmeringen voort voor onderhavig planvoornemen.

Omgevingsverordening Limburg 2014 en Omgevingsverordening Limburg 2021

In de geldende Omgevingsverordening Limburg 2014 is deze locatie gelegen in de zone 'Buitengebied'. De zone 'Buitengebied' heeft in het POL 2014 betrekking op alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Het betreft gronden met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De accenten liggen hier op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties voor landbouw, het terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw en kwaliteit en functioneren van de ondergrond. Ten aanzien van de transformatie van de woningvoorraad wordt aangegeven dat Midden-Limburg zich kenmerkt door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er is sprake van een gedifferentieerd woongebied waarin de komende 10-15 jaar een demografische transitie zal plaats vinden. De woningmarkt heeft als opgave mee te bewegen in deze transitie. De regio is gestart met een regionale structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving, waarin gezamenlijk invulling wordt gegeven aan het dynamisch voorraadbeheer (zie over deze structuurvisie paragraaf 3.3 hierna).

Onderhavig planvoornemen, waarbij een voormalige agrarische bedrijfslocatie met bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning, past binnen deze beleidsuitgangspunten. Uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 vloeien dan ook geen belemmeringen voort voor onderhavig planvoornemen.

Daarnaast is er op 17 december 2021 de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld. Deze treedt in werking als de Omgevingswet in werking treedt. In deze nieuwe Omgevingsverordening ligt de locatie voor wat betreft het onderwerp Wonen, werken en recreëren in de zone buitengebied. Er zijn in de verordening geen instructieregels opgenomen die in de weg liggen aan het omvormen van een bestaande woning naar een burgerwoning.

3.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben een gezamenlijke visie op de woningbouwopgave opgesteld. Dit beleid biedt geen mogelijkheden voor het transformeren van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing naar woonfuncties. In casu is echter sprake van een reeds bestaande bedrijfswoning die wordt herbestemd tot burgerwoning. Er is geen sprake van nieuwbouw. Het planvoornemen past daarmee binnen het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nederweert 2010-2020 en Aanvullende structuurvisie

De Structuurvisie Nederweert 2010-2020 geldt tot en met 2020. De Aanvullende structuurvisie nieuwe bebouwing in het buitengebied (Aanvullende structuurvisie) is een op zichzelf staande aanvulling op de Structuurvisie Nederweert en kent geen einddatum. In de Aanvullende structuurvisie staan de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Het gaat dan om nieuwe functies en nieuwe bebouwing. Over het herbestemmen van bedrijfswoningen naar burgerwoningen bevat de Aanvullende structuurvisie geen bepalingen, enkel over de nieuwbouw ervan.

Concluderend vormen de Structuurvisie Nederweert 2010-2020 en de Aanvullende structuurvisie geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Omgevingsvisie Buitengebied Nederweert

In de Omgevingsvisie Buitengebied Nederweert staat dat er geen mogelijkheden worden geboden voor het transformeren van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing naar woonfuncties. In casu is echter sprake van een reeds bestaande bedrijfswoning die wordt herbestemd tot burgerwoning. Er is geen sprake van nieuwbouw. Het planvoornemen past daarmee binnen de Omgevingsvisie Buitengebied Nederweert.

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' (vastgesteld d.d. 24 november 2009), inclusief haar herzieningen.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

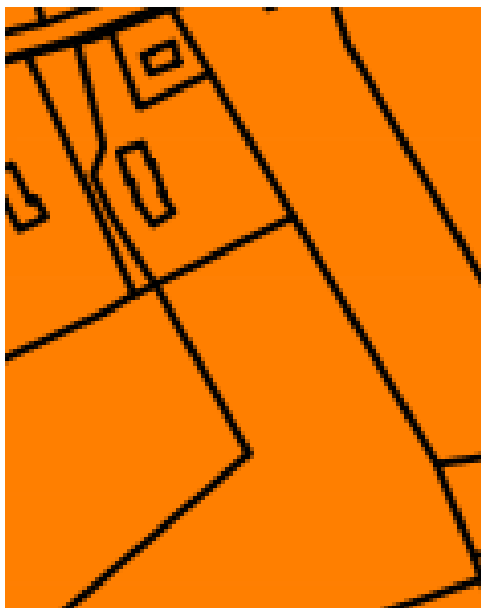
Voor onderhavig initiatief is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de resultaten hiervan zie bijlage 5 en 6 bij de toelichting. De onderzoeksresultaten leveren, met uitzondering van de

restverontreiniging onder de overkapping, geen beperkingen voor de onderhavige bestemmingswijziging. De verontreiniging onder de overkapping ten westen van de woning (oude tractorstalling) vormt geen risico voor het bestaand gebruik met dien verstande dat de verontreiniging bij een toekomstige wijziging van dit gebruik of bij sloop van de overkapping wordt gesaneerd. Hiertoe is op de verbeelding een aanduiding en in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen..

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Ingevolge de gemeentelijke archeologische beleidskaart geldt ter plaatse een hoge verwachtingswaarde (zie figuur 6 hierna). Er geldt een vrijstellingsgrens voor de onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte tot maximaal 0,4 m. Ingrepen dieper dan 0,4 m zijn vanaf een verstoringsoppervlak groter dan 250 m² onderzoeksplichtig.



Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting.
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m²

figuur 6: uitsnede Archeologische verwachtingenkaart Gemeenten Weert en Nederweert (update 2018)

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nederweert geldt ter plaatse bovendien de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Ten behoeve van het initiatief hoeft geen archeologisch onderzoek te worden verricht. Onderhavig initiatief voorziet slechts in een omschakeling van Agrarisch naar Wonen, zodat de bestaande bedrijfswoning kan worden gebruikt voor burgerbewoning. Het initiatief voorziet niet in bouwwerkzaamheden. De juridisch-planologische bouwmogelijkheden worden bovendien verminderd ten opzicht van het vigerende bestemmingsplan. De archeologische dubbelbestemming blijft in het nieuwe regime gehandhaafd. Concluderend vormt het aspect archeologie cultuurhistorie geen belemmering voor het initiatief.

Cultuurhistorie

De panden zijn geen monument, noch zijn er in de omgeving monumenten aanwezig. Uit de provinciale 'Cultuurhistorische waardenkaart Limburg' blijkt dat ter plaatse geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is een methode om te beoordelen c.q. te borgen dat er voldoende ruimtelijke scheiding plaatsvindt tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Milieuzonering kent twee doelen: enerzijds het voorkomen of zoveel

mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies en anderzijds het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten kunnen uitoefenen binnen aanvaardbare voorwaarden.

Onderhavige planlocatie wordt hoofdzakelijk omsloten door burgerwoningen (aan de noord- en westzijde van de planlocatie). Ten oosten van de planlocatie is echter tevens een bedrijf bestemd als timmerbedrijf gelegen, met het adres Kreijel 1a. Het timmerbedrijf lag echter al enige tijd stil en onder een nieuwe eigenaar is er een bedrijf gekomen dat wit- en bruingoed repareert en installeert. Dit is rechtstreeks toegestaan in het geldende bestemmingsplan voor zover het gaat om een bedrijf in de milieucategorie 1 en 2 dat genoemd wordt in de Staat van bedrijfsactiviteiten, bijlage 4 in het bestemmingsplan Buitengebied Nederweert (versie 1^e herziening). Een dergelijk bedrijf heeft een milieucategorie 2.

Bij nieuwe, milieuhindergevoelige functies die door middel van (een wijziging van) een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Bestaande bedrijven mogen immers niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad. Herbestemming van bedrijfswoningen tot burgerwoningen levert voor omliggende bedrijven van derden geen extra belemmeringen op. Omliggende bedrijven van derden dienen thans immers ook al met de milieuhindergevoelige functie van wonen rekening te houden. Onderhavig initiatief voorziet slechts in een omschakeling van Agrarisch naar Wonen, zodat de bestaande bedrijfswoning kan worden gebruikt voor burgerbewoning. Dit levert voor de Kreijel 1a zodoende geen extra belemmering ten opzichte van het voorheen vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nederweert waarin de woning als bedrijfswoning was bestemd. Bovendien is ten noordoosten van onderhavige planlocatie, op korte afstand van het bedrijf, een burgerwoning gelegen (de woning aan de Kreijel 1b te Ospel). Deze burgerwoning is als milieugevoelige functie reeds maatgevend voor (de ontwikkelingsmogelijkheden van) het bedrijf.

Bij de realisering van nieuwe, milieuhindergevoelige functies moet tevens worden gemotiveerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van deze functie. Voor burgerwoningen geldt in beginsel – het betreft een beleidsmatige afweging – meer dan voor bedrijfswoningen dat gemotiveerd moet worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Onderhavig initiatief voorziet in een omschakeling van Agrarisch naar Wonen, zodat de bestaande bedrijfswoning kan worden gebruikt voor burgerbewoning. Doordat de mogelijkheid tot het exploiteren van een melkveehouderij ter plaatse van Kreijel 3 te Ospel wordt wegbestemd, is per saldo sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Voor de aspecten geur en fijnstof wordt verwezen naar de paragrafen 4.6 en 4.7. Hieruit volgt dat de deze aspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Het bedrijf in reparatie en installatie van wit- en bruingoed heeft een milieucategorie 2. Volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering moet een nieuwe functie tot een dergelijk bedrijf een afstand aanhouden van 30 meter. Deze afstand, gemeten vanaf het bouwvlak van de woning tot het bouwvlak van het bedrijf wordt ruim gehaald, namelijk zo'n 40 meter. Weliswaar kunnen binnen het bestemmingsvlak wonen in principe vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken worden opgericht, de hoeveelheid bijgebouwen is voor dit perceel reeds overschreden. In het geval van sloop is van belang dat een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan vier meter van de woning geen hoofdgebouwfunctie mag hebben, en de afstand van 34 meter tussen beide bouwvlakken wordt gehaald. Zonder vergaande sloop is enkel een vergunningsvrije mantelzorgwoning mogelijk en gelet op het beperkte uitbreidingspercentage van het bedrijf Kreijel 1a en de ligging van de bestaande bedrijfsbebouwing daar is er voor de potentiële toekomstige ontwikkeling van een mantelzorgwoning een afdoende woon- en leefklimaat geborgd. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de burgerwoning afdoende geborgd.

4.4 Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn gemeenten in hun ruimtelijke besluitvorming verplicht afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn normen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In de regelgeving ten aanzien van externe veiligheid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers, respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Ingevolge de vigerende juridisch-planologische regeling is ter plaatse reeds een kwetsbaar object in de zin van het Bevi toegestaan, namelijk een woning in de vorm van een bedrijfswoning. Het initiatief voorziet slechts in een omschakeling van Agrarisch naar Wonen, zodat de bestaande bedrijfswoning kan worden gebruikt voor burgerbewoning. Onderhavig initiatief voorziet dus niet in de realisatie van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten of risicovolle bedrijven. Er is dan ook geen sprake van een verandering van een plaatsgebonden- of groepsrisico. Verder volgt uit de risicokaart dat in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen, vaarwegen, spoorlijnen, wegen of inrichtingen aanwezig zijn, waarvan een risicocontour over het plangebied is gelegen.



figuur 7: uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

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

4.5 Geluid

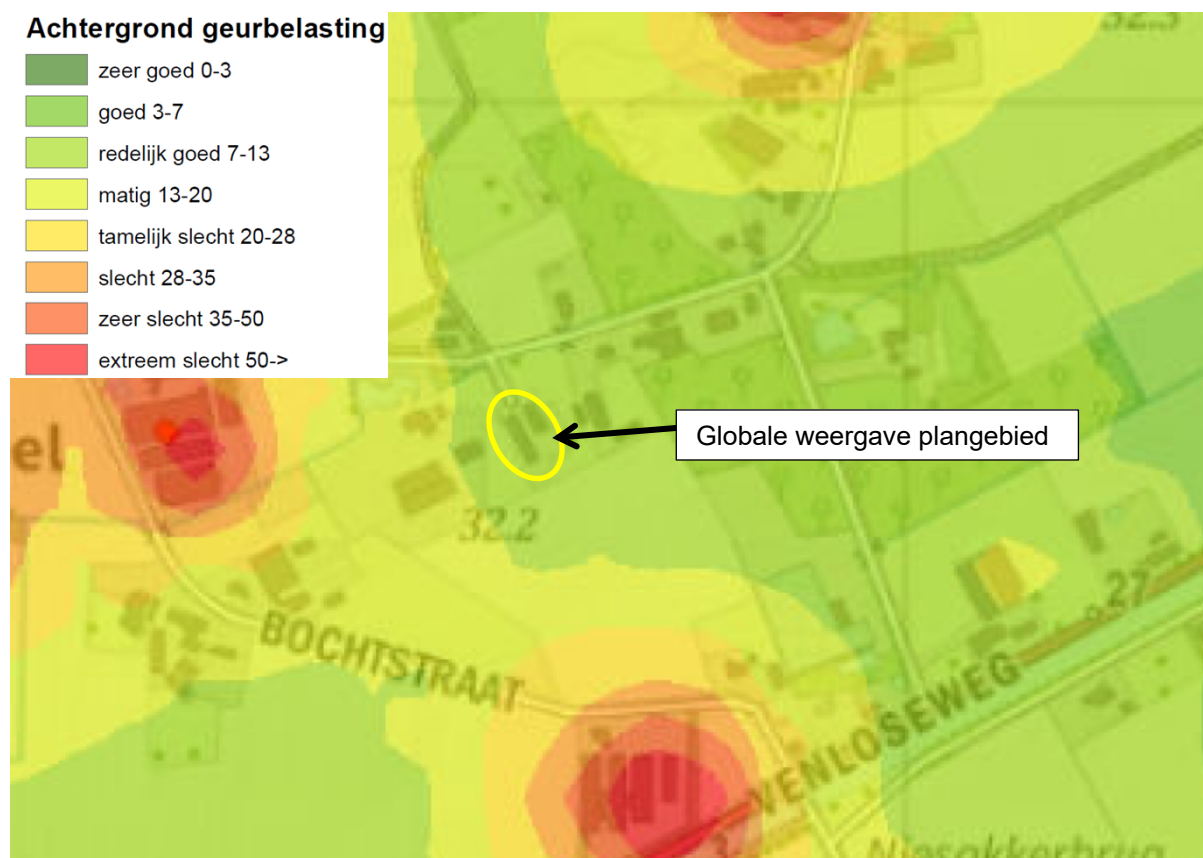
Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van voornoemde geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh in het kader daarvan een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Onderhavig initiatief voorziet niet in de realisering van nieuwe of verandering van bestaande milieuhygiënisch gevoelige functies of geluidsbronnen. Het betreft immers een bestaande bedrijfswoning waarvan de bestemming wordt omgezet in Wonen, zodat ter plaatse burgerbewoning is toegestaan. Het aspect geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief. Akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is niet aan de orde.

4.6 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. Bij de 'omgekeerde werking' gaat het om de vraag of ter plaatse van voor geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In figuur 8 hierna is een uitsnede opgenomen uit de kaart met de achtergrondgrondgeurbelasting 2018.



figuur 8: uitsnede kaart achtergrondgeurbelasting 2018

Uit deze kaart volgt dat de achtergrondgeurbelasting ter plaats van het plangebied redelijk goed is (7 – 13 ouE/m³). Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarden voor de achtergrondgeurbelasting, zoals vastgelegd in de “Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij Nederweert, onderzoek naar geurhinder 2017”. Conform deze evaluatie mag de geurbelasting (achtergrond) in het extensiverings- en verwevingsgebied (buitengebied) immers maximaal 20 ouE/m³ bedragen. Gelet hierop is een berekening van de voorgrondbelasting niet benodigd.

Concluderend vormt het aspect geur geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving geïmplementeerd, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen. Bij de ruimtelijke besluitvorming over een project moet de verandering van de luchtkwaliteit die hierdoor wordt veroorzaakt worden getoetst. Dit betekent dat het bevoegd gezag bij dergelijke besluitvorming kort gezegd aannemelijk moet maken dat:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden voor fijnstof, en/of
- een project per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, en/of
- het project ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, en/of
- een project is opgenomen in of past binnen het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het 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 PM10 als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

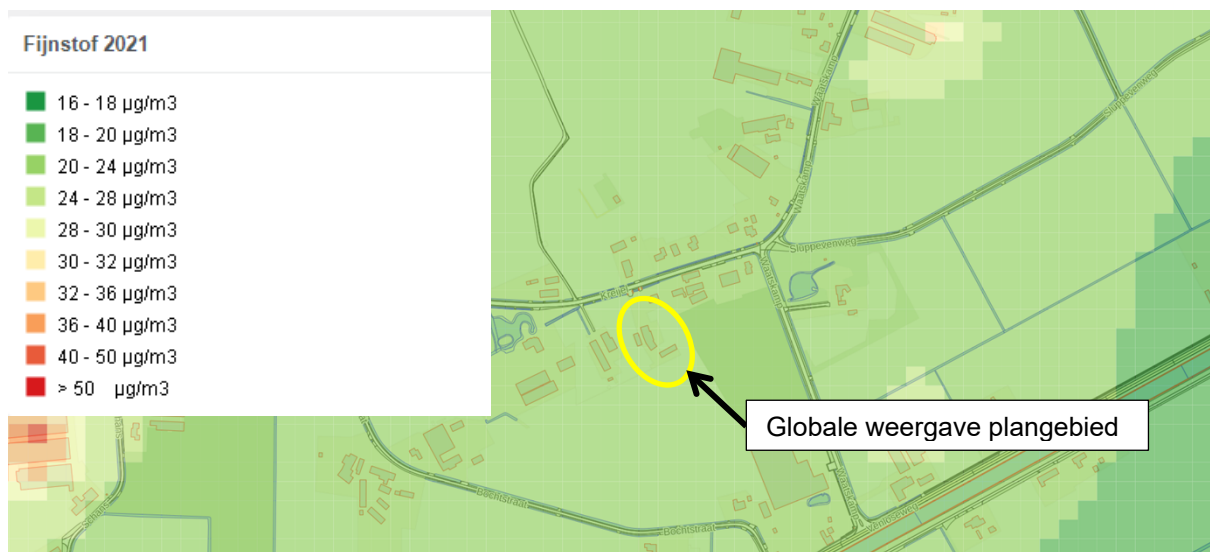
In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat, niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Het planvoornemen voorziet in de omschakeling van Agrarisch naar Wonen, zodat de bestaande bedrijfswoning kan worden gebruikt voor burgerbewoning. Nader onderzoek op basis van de NIBM-tool is niet nodig.

Fijnstof

Fijnstof is een verzamelnaam voor uiteenlopende deeltjes die door de lucht zweven: roetdeeltjes, opstuivend zand, uitlaatgassen, zeezout, plantmateriaal, cementdeeltjes en bijvoorbeeld stukjes afgesleten autoband of wegdek. Fijnstof kan ook ontstaan door reacties tussen verschillende gassen in de lucht. De gemiddelde hoeveelheid (concentratie) fijnstof in Nederland is hoger in het zuiden, nabij grotere steden en bij grote industriegebieden. Fijnstof is dus een vorm van luchtvervuiling en heeft een ongunstig effect op de gezondheid van mensen. Tot fijnstof worden in de lucht zwevende deeltjes kleiner dan 10 dan wel 2,5 micrometer (µg) gerekend. Fijnstof blijft in de lucht zweven en bestaat uit deeltjes van verschillende grootte, van verschillende herkomst en daardoor met een verschillende chemische samenstelling. Verkeer, industrie en landbouw zijn de belangrijkste bronnen. In de Wet milieubeheer zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Aan de andere stoffen die in de Wet worden genoemd wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan.

De achtergrondconcentratie voor fijnstof is de totale concentratie van alle bronnen per vak van 1 kilometer bij 1 kilometer. De achtergrondconcentratie wordt jaarlijks bepaald door de emissies van veehouderijen, industrieën en verkeer bij elkaar op te tellen. Voor PM10 is er een jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ die niet mag worden overschreden en er is een etmaalgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ die niet meer dan 35 keer per jaar mag worden overschreden.

In figuur 9 hierna is een uitsnede opgenomen uit de fijnstofkaart 2021 waarop de indicatieve cumulatieve belasting fijnstof (PM10) vanuit veehouderijbedrijven in Nederweert (µg/m³) vermeerderd met de voor bijdrage veehouderij Nederweert gecorrigeerde achtergrondconcentratie in 2019 is weergegeven.



figuur 9: uitsnede fijnstofkaart 2021

Hieruit volgt dat de achtergrondconcentratie ter plaatse 20 – 24 µg/m³ bedraagt. De concentratie blijft daarmee ruimschoots onder de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³. Gelet hierop is een fijnstofberekening niet benodigd.

Concluderend vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Gezondheid

Ingevolge de gemeentelijke 'Beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat, vijfde herziening' (geldend vanaf 1 december 2022) is binnen een straal van 500 meter van een geitenhouderij de omvorming van een bestaand niet woning object naar een woning niet toegestaan. Onderhavige planlocatie ligt niet binnen een straal van 500 meter van een geitenhouderij en betreft een bestaande woning. Dit aspect uit de beleidsregel vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Natuur

Met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden moet rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming

Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming, waarin drie beschermingsregimes zijn opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrichtlijn en voor overige soorten. Kort gezegd is het verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplantings- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield en het is verboden beschermde plantensoorten te vernielen. Onder voorwaarden kunnen gedeputeerde staten van de provincie ontheffing van de verbodsbepalingen verlenen.

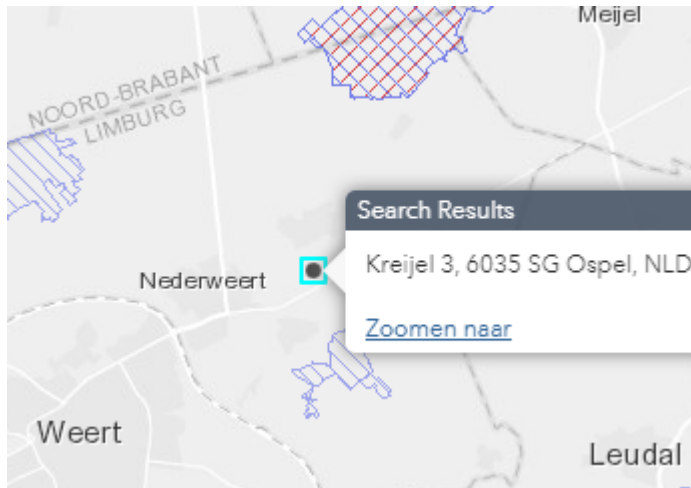
Het initiatief voorziet slechts in een omschakeling van Agrarisch naar Wonen, zodat de bestaande bedrijfswoning kan worden gebruikt voor burgerbewoning, waarbij er niet wordt gebouwd of gesloopt. Het aspect soortenbescherming vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Deze gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde staten van de provincie zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Verder moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van het

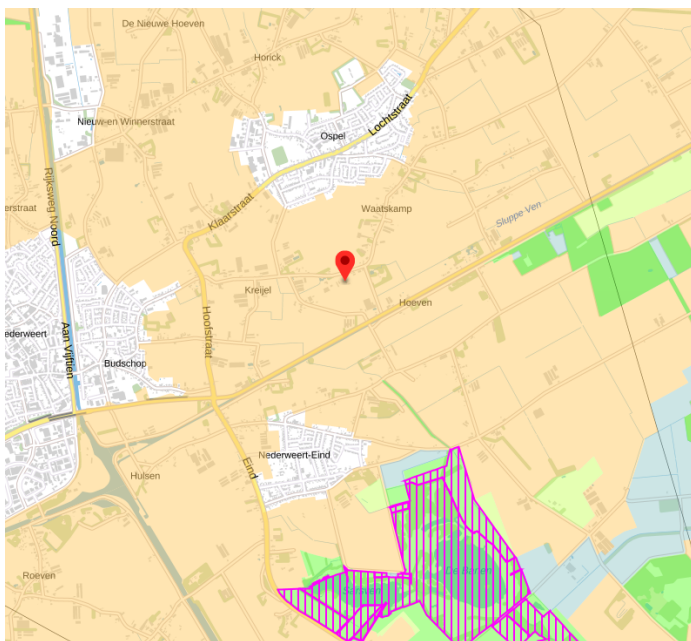
Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening.

Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 1,6 km, ligt het Natura 2000-gebied Sarsven en De Banen. Ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 4,2 km, is het Natura 2000-gebied Groote Peel gelegen. Ten noordwesten van de planlocatie, op een afstand van ca 6 km ligt het Natura 2000-gebied Weerter- en Budelerbergen & Ringselven.



figuur 10: uitsnede Natura 2000 Network Viewer

In de Omgevingsvisie POL2014 ligt het plangebied buiten de gebieden die zijn aangeduid als 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone', 'Bronsgroene landschapszone' of 'Natura 2000'. In de Provinciale Omgevingsverordening 2021, die nog in werking moet treden is dat ook zo.



figuur 11: uitsnede geconsolideerde versie Omgevingsvisie POL2014

Voorliggend planvoornemen betreft het herbestemmen een voormalige agrarische bedrijfslocatie (melkrundveehouderij) met bedrijfswoning tot burgerwoning. Een woonbestemming is een minder intensieve functie dan een melkrundveehouderijfunctie (bestemming Agrarisch) met bedrijfswoning. Er is bovendien geen sprake van het slopen van bestaande bebouwing of het realiseren van nieuwe bebouwing. Zodoende kan worden aangenomen dat de ontwikkeling geen nadelige effecten zal hebben op Natura 2000-gebieden in de omgeving.

4.10 Waterhuishouding

De watertoets is een verplicht onderdeel voor bestemmingsplannen. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om zowel grond- als oppervlaktewater. De mogelijke gevolgen van een nieuwe ontwikkeling (veiligheid en wateroverlast, waterkwaliteit, verdroging, e.d.) moeten in beeld worden gebracht.

De locatie ligt in de aanduiding boringsvrije zone, wat inhoudt dat er niet dieper dan 80 meter mag worden geboord. Dieper boren is geen deel van het plan, de aanduiding blijft ook in het nieuwe planologisch regime bestaan. Ter plaatse van het initiatief is geen oppervlaktewater aanwezig. Het initiatief leidt niet tot een toename van de oppervlakteverharding en omvat geen bouwwerkzaamheden. Het initiatief voorziet slechts in een omschakeling van Agrarisch naar Wonen (zodat de bestaande bedrijfswoning kan worden gebruikt voor burgerbewoning). De juridisch-planologische bouw mogelijkheden worden bovendien verminderd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Concluderend heeft het initiatief geen gevolgen voor de waterhuishouding. Het is dan ook niet noodzakelijk om onderhavige paragraaf in het kader van de watertoets voor te leggen aan het verantwoordelijke Waterschap Limburg.

4.11 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt. De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Indien aanpassingen aan de bestaande aansluitingen moeten worden doorgevoerd, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Voorliggend plan heeft betrekking op het omschakelen van Agrarisch naar Wonen. Er worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen toegestaan.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden door de gemeente bekostigd. De economische haalbaarheid van het plan kan hierdoor als aangetoond worden beschouwd.

5.1.1 Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Planschade wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders toegekend aan degene die als gevolg van een planologische wijziging schade lijdt.

Het plan voorziet in de omschakeling van Agrarisch naar Wonen ter plaatse van de Kreijel 3 te Ospel. De eigenaar van het perceel heeft zelf verzocht om deze bestemmingswijziging en hiermee ingestemd. Van eventuele directe planschade is dan ook geen sprake. Voor zover het bouwvlak melkveehouderij over grond ligt die niet in eigendom van de huidige eigenaar ligt, wordt dit weliswaar ook wegbestemd waardoor directe planschade zou kunnen ontstaan, maar de eigenaar van deze grond (perceel kadastraal bekend gemeente Nederweert L 3611, nu in gebruik als akkerland) is de oorspronkelijk eigenaar van de gehele locatie Kreijel 3 en heeft zelf de woning aan de huidige eigenaar verkocht om als woning te gebruiken zonder bedrijf, zoals blijkt uit de koopakte van de woning Kreijel 3. Daarnaast is ook de Hinderwetvergunning kenmerk 4480 van 20 juni 1995 (na gedeeltelijke intrekking, van ca 7.000 stuks pluimvee in 2001, inmiddels van rechtswege een melding op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer voor 16 zoogkoeien, 31 jongvee en 1 stier) gelegen op de grond van de eigenaar van de woning. Dit duidt er verder op dat er geen plannen waren van de kant van de oorspronkelijk eigenaar om het resterende bouwvlak melkveehouderij te gebruiken. Overigens is in 2022 over een gedeelte van het bouwvlak in handen van de oorspronkelijke eigenaar een reserveringstrook voor een waterleiding opgenomen die er toe strekt dat er geen bebouwing of verharding mag worden opgericht zonder toestemming van de leidingbeheerder.

Gelet op het voorgaande is er daarom sprake van actieve risicoaanvaarding dat het gehele bedrijf in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wegbestemd. Er is daarom ook in dit geval geen sprake van directe planschade. Voor wat betreft indirecte planschade is van belang dat de melkveehouderij wordt wegbestemd tot planologisch voordeel van de omwonende burgers, en dat ook de bouwmogelijkheden worden ingekrompen. Voor de omliggende bedrijven vindt er geen verslechtering plaats, alleen al doordat de Kreijel 3 nooit het eerste belemmerende object is. Gelet hierop is er geen risico op indirecte planschade.

5.1.2 Geen exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient, indien sprake is van één van de in artikel 6.2.1 van het Bro genoemde bouwactiviteiten, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Een exploitatieplan heeft onder meer tot doel om te komen tot een adequaat publiekrechtelijk kostenverhaal, het realiseren van een goede inrichting van de openbare ruimte door middel van het stellen van locatie-eisen en het bieden van een goede grondslag om de verdeling van woningbouwcategorieën te ondersteunen.

Onderhavig bestemmingsplan biedt geen ruimte voor aanvullende woningbouw dan wel één van de andere in artikel 6.2.1 van het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het bestemmingsplan staat weliswaar de omschakeling van Agrarisch naar Wonen toe, waardoor de voormalige bedrijfswoning van een woonbestemming krijgt, maar voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen ter plaatse. Gelet hierop bestaat er geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend plan wordt als onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert 7^e herziening' ten behoeve van vooroverleg aan de vooroverlegpartners toegezonden. Vervolgens wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen, gedurende welke periode eenieder zienswijzen kan indienen. Naar aanleiding van eventuele vooroverlegreacties of zienswijzen vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan al dan niet besloten worden het plan op onderdelen te wijzigen.