

Ruimtelijke onderbouwing Uliker 7 en 7A te Nederweert

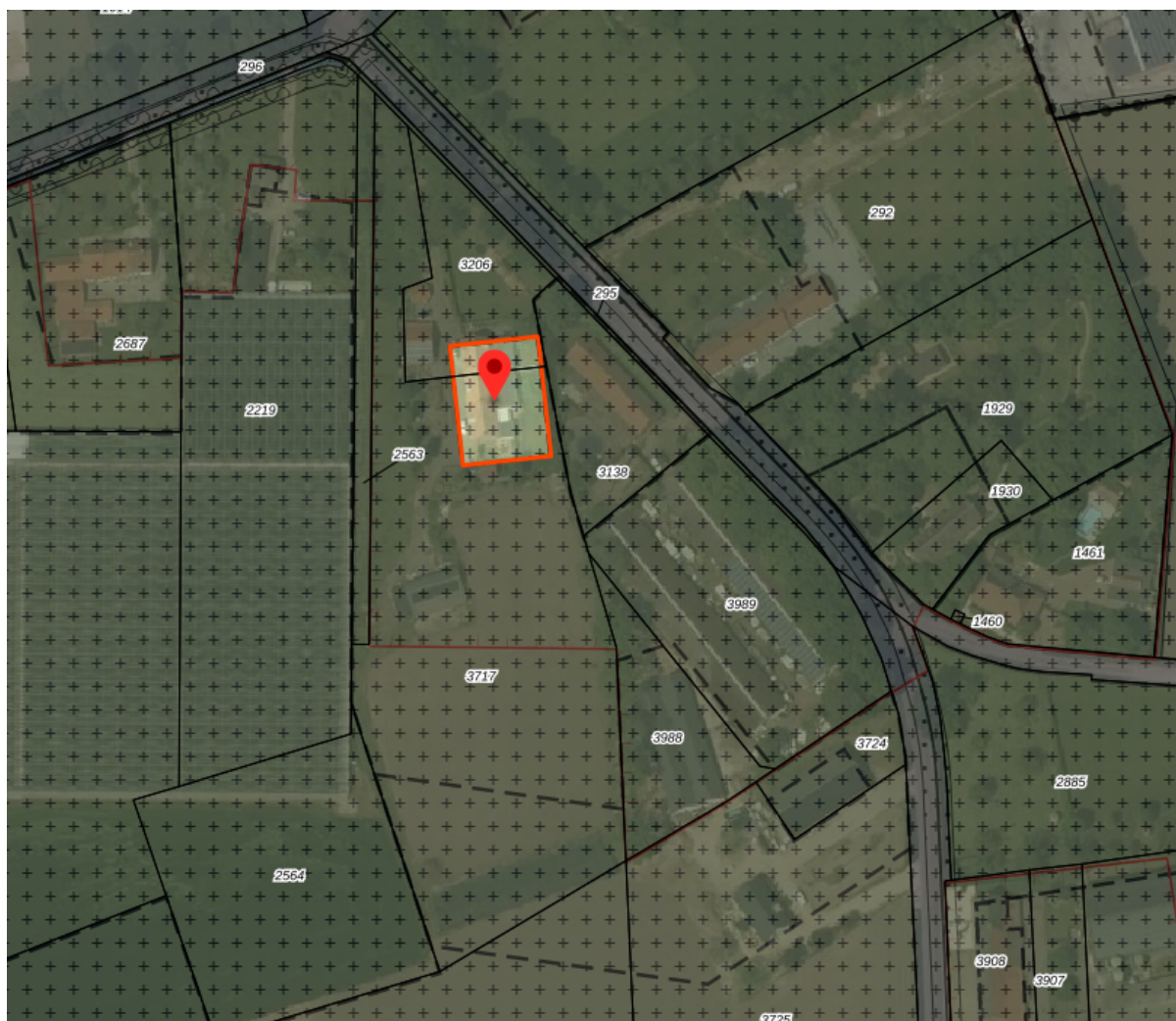
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van Uliker 7 en 7A te Nederweert geldt ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' (vastgesteld d.d. 24 november 2009) de bestemming 'Agrarisch met waarden - Esdorpen' met onder meer de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – grondgebonden'. Hierin is ook een bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse wordt echter geen bedrijf (meer) uitgeoefend en de (voormalige) bedrijfswoning wordt gebruikt als burgerwoning. Daarnaast is er in 2006 een tweede woning vergund, (vergunningskenmerk BV 2005173). Deze woning is in 2009 echter niet als zodanig bestemd zodat reparatie hiervan nodig is. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de juridisch-planologische haalbaarheid van de herbestemming naar 'Wonen' aangetoond. De grondgebonden bestemming ligt in twee losse vlakken op de percelen van het plangebied, beide vlakken worden herbestemd.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de Uliker 7 en 7A te Nederweert, 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 Uliker 7 en 7A, uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' (vastgesteld d.d. 24 november 2009) (opgelichte vlak: de aanduiding 'grondgebonden' met de woningen erin (de functieaanduidingen zijn tevens bouwvlak))

Ter plaatse gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - esdorpen';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – esdorpen – grondgebonden';
- 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 bedrijfswoningen als burgerwoningen is ingevolge de vigerende juridisch-planologische regeling niet toegestaan. Daarnaast ligt één bedrijfswoning nu onder overgangsrecht. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarom in de omschakeling van Agrarisch met waarden esdorpen naar Wonen, de reparatie van één woning en het vervallen van de tweede zuidelijk gelegen aanduiding grondgebonden.

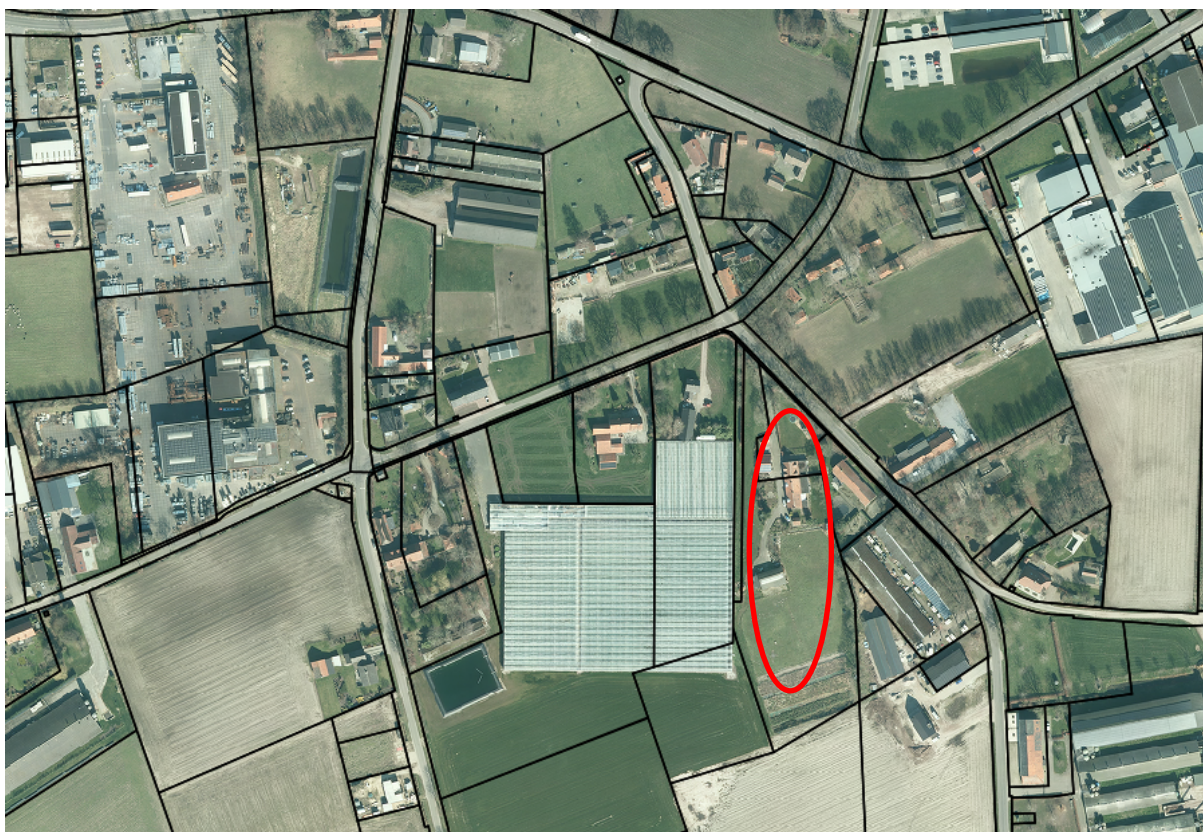
1.3 Leeswijzer

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 oosten van de kern Nederweert (op een afstand van circa 800 meter). De locatie is kadastraal bekend als gemeente Nederweert, sectie L, nrs. 3206, 3717 en 2563. De omgeving wordt gekenmerkt door geclusterde agrarische bedrijfsterreinen en enkele niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen met tuin. Op een afstand van ca 250 meter ligt het gezoneerde industrieterrein Aan Veertien.



figuur 2: luchtfoto omgeving locatie Uliker 7 en 7A (rode cirkel: Uliker 7 en 7A)



figuur 3: Uliker 7 en 7A(bron: cyclorama)



figuur 4: Uliker 7 en 7A (bron: obliek)

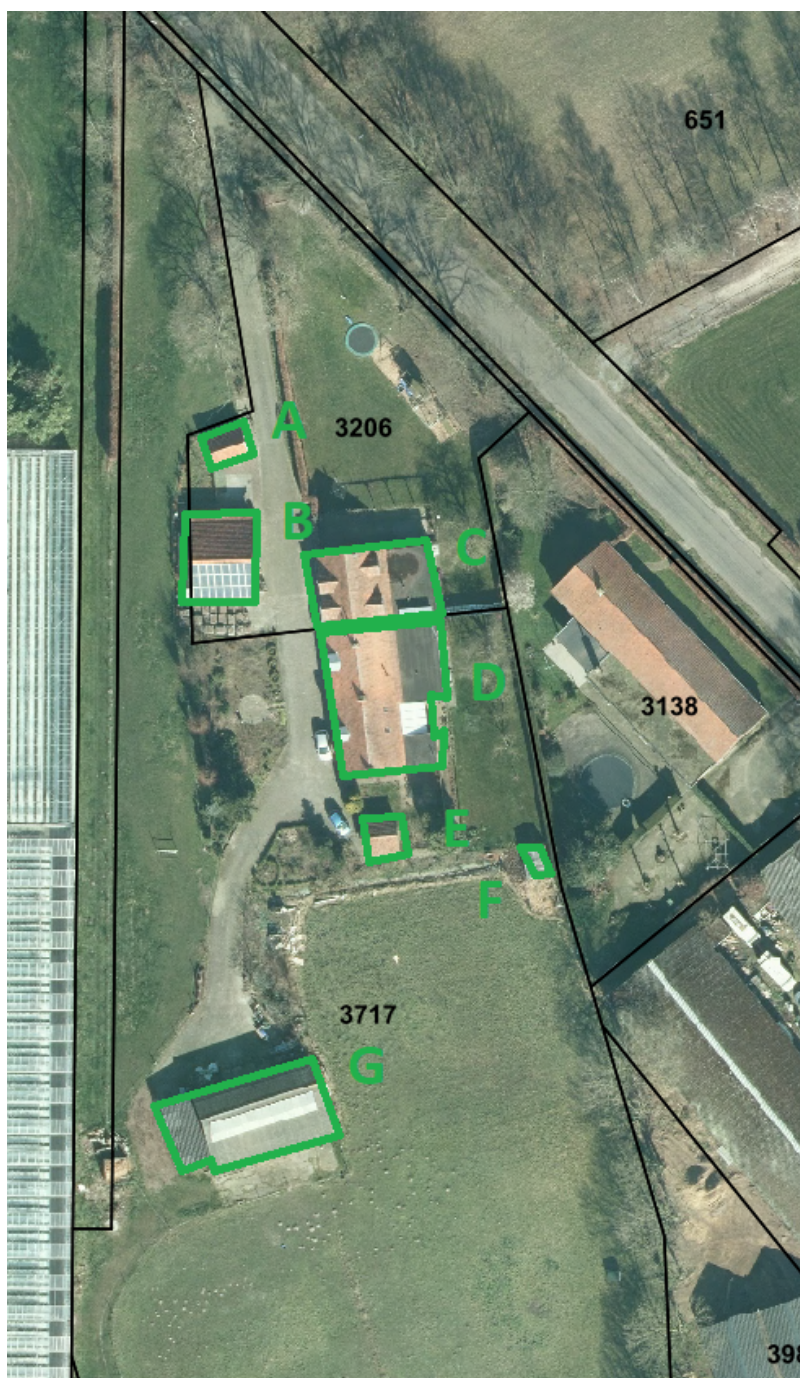
Ter plaatse is de volgende bebouwing aanwezig, voor de locatie zie figuur 5 hieronder:

Uliker 7A, totaal 852m³

- Bijgebouw A, 20m² en 51,5m³
- Bijgebouw B, bestaande gedeeltelijk uit bouwwerk geen gebouw zijnde, namelijk een overstek voor houtopslag en gedeeltelijk gebouw, 72 m² en 277,2m³
- Hoofdgebouw C, 126 m² en 523,3 m³

Uliker 7, totaal 1691,6 m³.

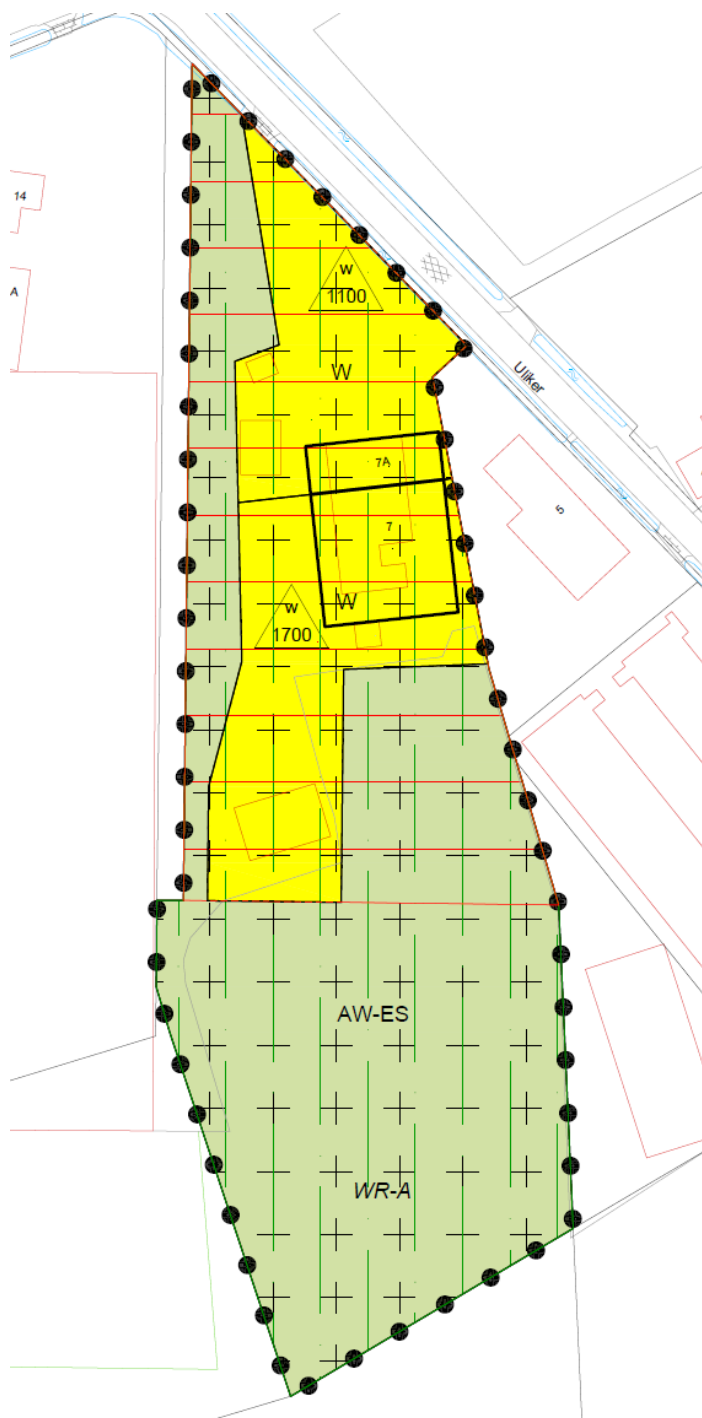
- Hoofdgebouw D, 258,2 m³ en 1040,5m³
- Bijgebouw E, 16,3 m² en 40,7m³
- Bijgebouw F, 12m² en 20,4m³
- Bijgebouw G, 192,4 m² en 590 m³, deels bestaande uit later toegevoegde afhang



figuur 5: Uliker 7 en 7A locatie bijgebouwen

2.2 Beoogde situatie

Het planvoornemen bestaat uit het deels herbestemmen van de gronden van 'Agrarisch met waarden - esdorpen' naar 'Wonen' met een bouwvlak voor twee burgerwoningen. Het overige deel van de gronden behoudt de bestemming 'Agrarisch met waarden - esdorpen', maar zonder bouwvlak. De onder 2.1 weergegeven bestaande bebouwing wordt positief bestemd. In figuur 6 hierna is een globale weergave opgenomen van de beoogde situatie.



Figuur 6: beoogde situatie (gele vlakken: bestemmingsvlakken 'Wonen', onderin wordt de functieaanduiding grondgebonden verwijderd en blijft de bestemming Agrarisch met waarden - esdorpen)

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 en een eveneens bestaande woning onder overgangsrecht wordt gerepareerd, 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 voor een totaal van twee woningen 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 bedrijfswoningen wordt herbestemd tot twee burgerwoningen, 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 bedrijfswoningen wordt herbestemd tot twee burgerwoningen, past binnen deze beleidsuitgangspunten. Uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 vloeien dan ook geen belemmeringen voort voor onderhavig planvoornemen.

Daarnaast is 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 twee reeds bestaande bedrijfswoningen die worden herbestemd tot burgerwoningen. 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

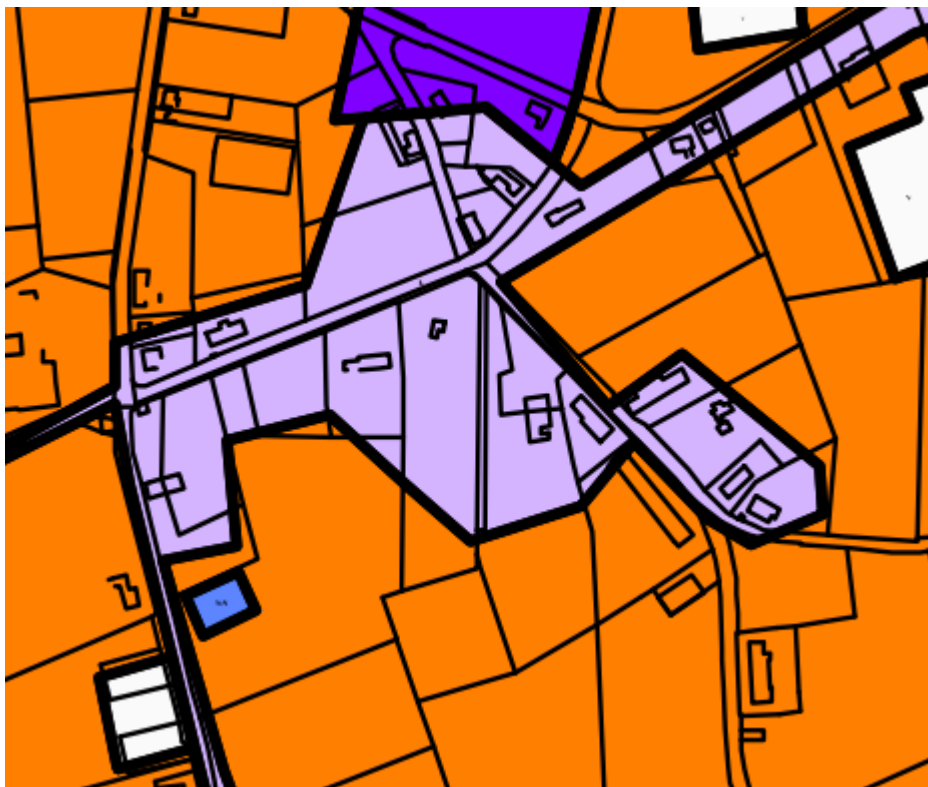
bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Voor onderhavig initiatief is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4. Hieruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe bestemming wonen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Ingevolge de gemeentelijke archeologische beleidskaart geldt ter plaatse een archeologische waarde (zie figuur 7 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 onderzoeksplchtig.



-  Categorie 3: gebieden van archeologische waarde.
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m²

figuur 7: 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 bedrijfswoningen kunnen worden gebruikt voor burgerbewoning. Het initiatief voorziet niet in bouwwerkzaamheden. De juridisch-planologische bouw mogelijkheden worden bovendien verminderd ten opzicht van het vigerende bestemmingsplan. De archeologische dubbelbestemming blijft in het nieuwe regime gehandhaafd. Concluderend vormt het aspect archeologie en 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, afgezien van het esdorp zelf. Een esdorp is namelijk een ring van boerderijen rond een gezamenlijke akker die door eeuwenlange bemesting met potstalmest en heideplaggen bol is komen te liggen. Nu de bouw mogelijkheden van de locatie worden ingeperkt tot weinig meer dan de bestaande bebouwing vormt het initiatief geen bedreiging voor deze landschappelijke waarde. 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 ligt in een gemengd gebied. Om de locatie ligt een redelijk aantal burgerwoningen en er liggen, met name agrarische, bedrijven. Direct ten westen van de planlocatie ligt een bedrijf bestemd als glastuinbouw, met het adres Nieuwstraat 14. Direct ten oosten van de locatie liggen twee burgerwoningen. Ook ten noorden van de locatie ligt een klein cluster burgerwoningen. Ten zuidoosten ligt nog een bedrijf met de aanduiding glastuinbouw. Op iets grotere afstand, van ca 200 meter, liggen enkele intensieve veehouderijen, en van 200 tot 300 meter liggen enkele grotere niet-agrarische bedrijven, namelijk een eierverwerkingsbedrijf en een potgrond en meststoffenveredelingsbedrijf. Het gezondeerde bedrijventerrein Aan Veertien ligt op 250 meter afstand.

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. Er is één bedrijf waarvoor de ontwikkeling het dichtstbijzijnde gevoelige object vormt, alle andere bedrijven in de omgeving worden reeds door andere dichterbij gelegen gevoelige objecten belemmerd. Onderhavig initiatief voorziet in een omschakeling van Agrarisch met waarden esdorpen naar Wonen, zodat de bestaande bedrijfswoning kan worden gebruikt voor burgerbewoning, en in de reparatie van een reeds bestaande en eerder vergunde woning die onder overgangsrecht ligt. De te repareren woning is gerealiseerd door splitsing van een bestaande langgevelboerderij tot twee woningen. De te repareren woning ligt daardoor in het verlengde van de bestemde woning, op vrijwel gelijke afstand van het glastuinbouwbedrijf aan de Nieuwstraat 14. De vergunningsvrije bouw mogelijkheden bijbehorende bouwwerken die functioneel deel uitmaken van het hoofdgebouw vormen een bestaande belemmering, voor wat betreft de Uliker 7, gelet op de planregels. Overigens steekt het bestaande bouwvlak ook vier meter van de gevel van de woningen uit. Doordat de Uliker 7A een beperkte lengte heeft van ca 9 meter is de beperking die door vergunningsvrije bouwwerken richting de Nieuwstraat 14 kunnen worden gecreëerd dusdanig klein dat ze ondergeschikt is. Voor wat betreft de bouw van een vergunningsvrije mantelzorgwoning, is relevant dat de fysieke ruimte hiervoor richting de Nieuwstraat 14 ontbreekt bij de Uliker 7A en een vergunningsvrije mantelzorgwoning bij de Uliker 7 al mogelijk was onder de bestaande bestemming, ook buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak, gelet op de bouwregels van het vigerende plan, de feitelijke inrichting van de percelen, en het ontbreken van een bedrijfsmatig hoofdgebouw op de percelen. Gelet op de huidige ligging van de kassen aan de Nieuwstraat 14 ontstaat door de ontwikkeling geen nieuwe belemmering. Voor wat betreft de maximale planologische mogelijkheden van de locatie is van belang dat rechtstreekse omschakeling naar diverse grondgebonden vormen van veehouderij in het bestemmingsplan mogelijk zijn waaronder ook een melkveehouderij. Vanuit de Wgv is de woning Uliker 7 reeds een geurgevoelig object waar een melkveehouderij een afstand van 50 meter tot aan moet houden. De Uliker 7A creëert daardoor voor een deel van het bouwvlak van de Nieuwstraat 14 een nieuwe belemmering voor de maximale planologische mogelijkheden, maar het gaat om een weinig courant bouwvlakdeel, zoals blijkt uit figuur 8. Het bouwvlak is verder naar achteren veel breder dan het deel dicht bij de weg dat eventueel ook voor een melkveehouderij gebruikt kan worden. Ook is het bouwvlak afdoende groot, namelijk ca 3 hectare (het is immers een

glastuinbouwbedrijf die zich kenmerken door een grote oppervlakte aan kassen) dat bij omschakeling naar een melkveehouderij de oppervlakte van het bouwvlak van de te repareren woning daarnaast in het niet valt. Daarnaast heeft de eigenaar en inrichtinghouder van het bouwvlak Nieuwstraat 14 ingestemd met de ontwikkeling, zowel qua reparatie als qua omvormen naar wonen. Gelet op al het voorgaande wordt door de ontwikkeling redelijkerwijs geen nieuwe belemmering voor omliggende bedrijven veroorzaakt.



Figuur 8: ligging bouwvlak Nieuwstraat 14 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

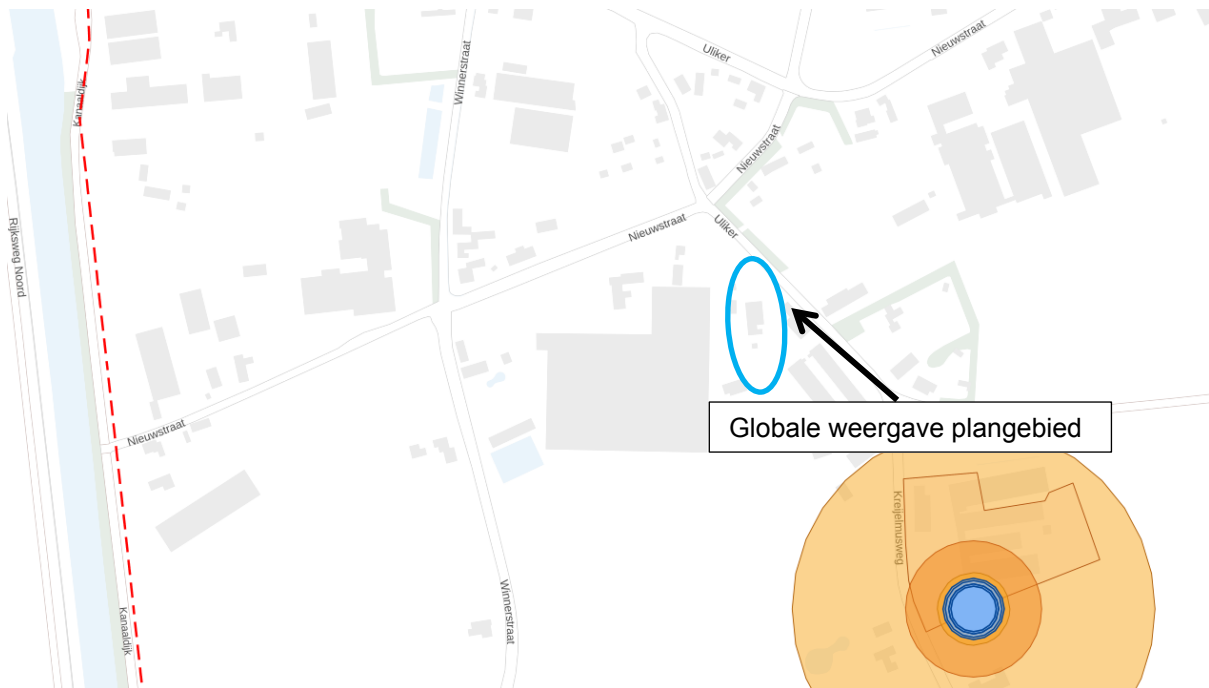
Bij de realisering van nieuwe, milieuhindergevoelige functies moet tevens worden gemotiveerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van deze functie. Voor burgerwoningen geldt in beginsel – het betreft een beleidsmatige afweging – meer dan voor bedrijfswoningen dat gemotiveerd moet worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Doordat de mogelijkheid tot het exploiteren van een grondgebonden agrarisch bedrijf ter plaatse van Uliker 7 en 7A 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. Wat betreft het naastgelegen glastuinbouwbedrijf, 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 woningen tot het bouwvlak van het bedrijf wordt ruim gehaald. Omschakeling van het glastuinbouwbedrijf naar een grondgebonden veehouderij, met een grotere richtafstand (van 50 meter) is vanuit het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan. In een gemengd gebied kan echter de richtafstand met een stap worden verlaagd zodat 30 meter de aan te houden afstand is. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de burgerwoningen afdoende geborgd. Voor wat betreft de mogelijkheid tot het oprichten van vergunningsvrije mantelzorgwoningen is relevant dat bij de Uliker 7A de mantelzorgwoning fysiek niet dichtbij de Nieuwstraat 14 dan de hoofdwoning kan worden opgericht en dat bij de Uliker 7 reeds een mantelzorgwoning kan worden opgericht waarin iemand zonder band met enig bedrijf kan wonen zodat het planologisch regime in dit opzicht niet wijzigt. Overigens biedt het erf voldoende ruimte om buiten de VNG afstanden een mantelzorgwoning op te richten.

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 één kwetsbaar object in de zin van het Bevi toegestaan, namelijk een woning in de vorm van een bedrijfswoning. Er wordt nu één woning gerepareerd en daarmee toegevoegd. Het initiatief voorziet in een omschakeling van Agrarisch met waarden – esdorpen naar Wonen, zodat de bestaande bedrijfswoningen kunnen worden gebruikt voor burgerbewoning. Er volgt uit de risicokaart dat in de nabije omgeving van het plangebied geen buisleidingen, vaarwegen, spoorlijnen, wegen of inrichtingen aanwezig zijn, waarvan een risicocontour over het plangebied is gelegen.



figuur 9: uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

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

4.5 Geluid

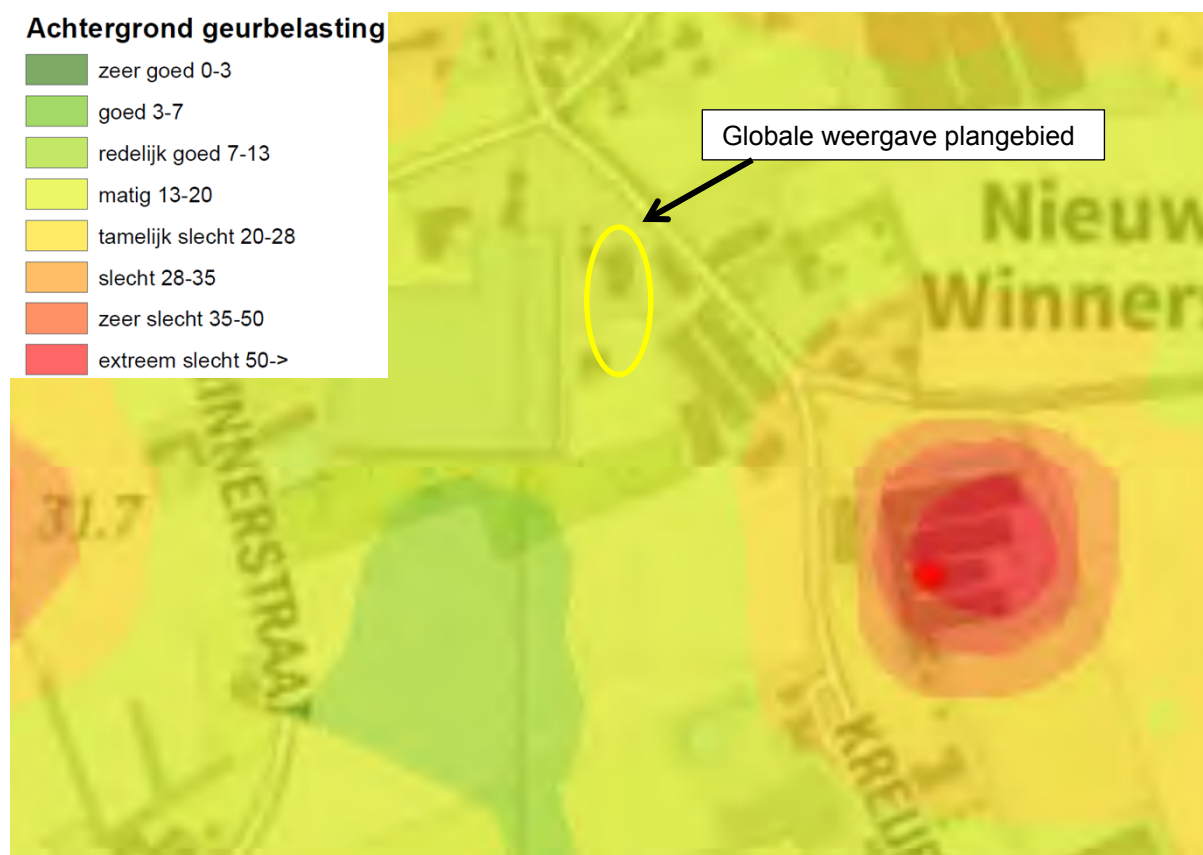
Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van voornoemde geluidsbronnen. 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 bestaande bedrijfswoningen 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 10 hierna is een uitsnede opgenomen uit de kaart met de achtergrondgrondgeurbelasting 2018.



figuur 10: uitsnede kaart achtergrondgeurbelasting 2018

Uit deze kaart volgt dat de achtergrondgeurbelasting ter plaats van het plangebied matig is (13 – 20 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. De voorgrondbelasting is bepalend als die meer is dan de helft van de achtergrondbelasting. De dichtstbijzijnde veehouderij is de Kreijelmusweg 6. Uit de vigerende vergunning kenmerk UV 2020083, verleend op 15 juni 2021 voor deze inrichting blijkt dat op omliggende woningen ruimschoots aan de voorgrondbelasting wordt voldaan (de norm was toen en is nog steeds 9 ouE/m³). De Uliker 7 en 7A zijn te ver weg gelegen om berekend te worden, maar ook op hen zal de voorgrondbelasting voldoen. De achtergrondbelasting is bepalend. 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 11 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 11: uitsnede fijnstofkaart 2021

Hieruit volgt dat de achtergrondconcentratie ter plaatse 24 – 28 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

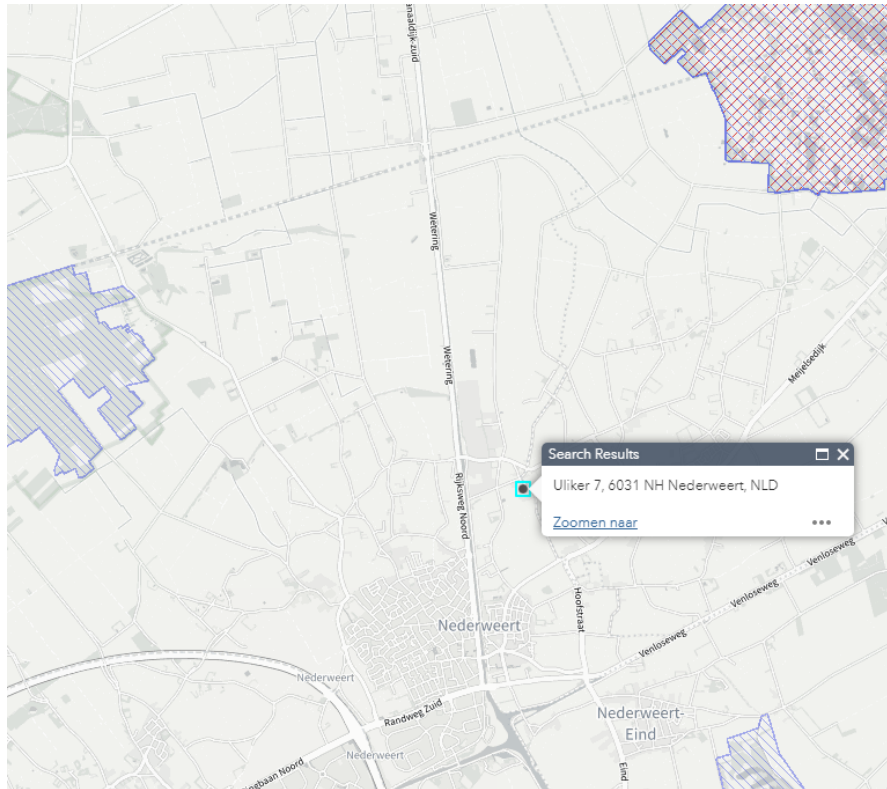
De bescherming van dier- en plantensoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming, waarin drie beschermingsregimes zijn opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrichtlijn en voor overige soorten. Kort gezegd is het verboden om beschermde diersoorten 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 met waarden – esdorpen naar Wonen, zodat de bestaande bedrijfswoningen kunnen worden gebruikt voor burgerbewoning, waarbij er niet wordt gebouwd of gesloopt. Het aspect soortenbescherming vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

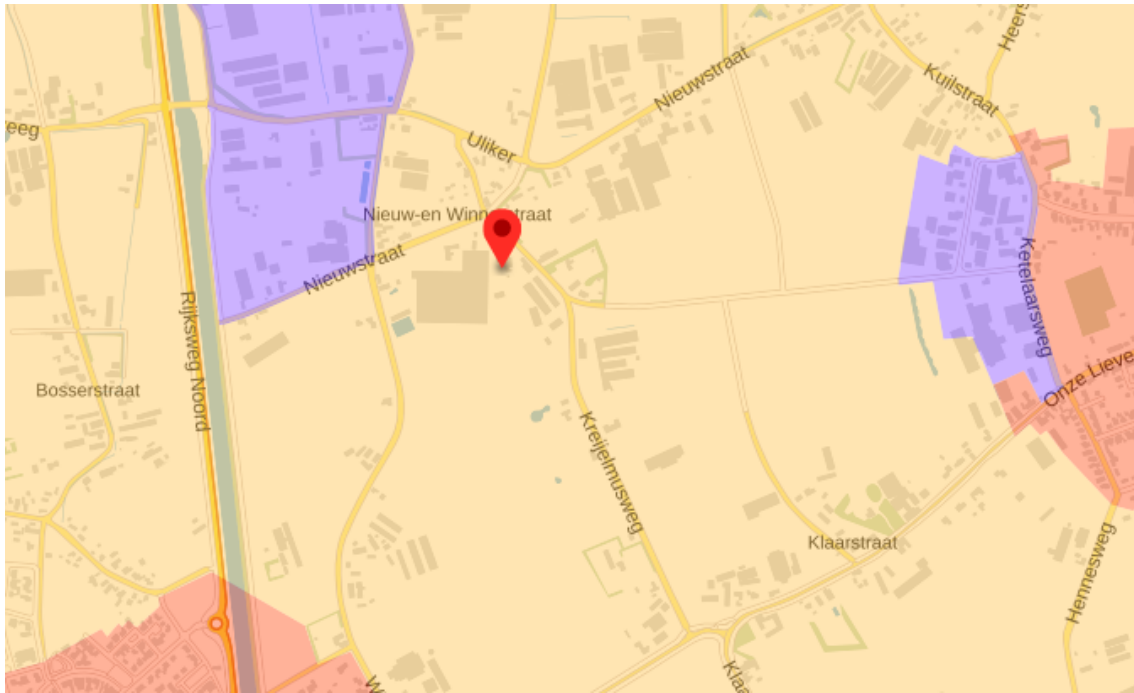
Gebiedsbescherming

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

Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 3,3 km, ligt het Natura 2000-gebied Sarsven en De Banen. Ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 3,8 km, is het Natura 2000-gebied Groote Peel gelegen. Ten westen van de planlocatie, op een afstand van ca 4,1 km ligt het Natura 2000-gebied Weerter- en Budelerbergen & Ringselven.



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 13: uitsnede geconsolideerde versie Omgevingsvisie POL2014

Voorliggend planvoornemen betreft het herbestemmen een voormalige agrarische bedrijfslocatie (grondgebonden bedrijf) met bedrijfswoning tot twee burgerwoningen. Een woonbestemming is een minder intensieve functie dan een agrarisch bedrijf 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.

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 met waarden – esdorpen naar Wonen (zodat de bestaande bedrijfswoningen kunnen 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 met waarden – esdorpen 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 met waarden – esdorpen naar Wonen ter plaatse van de Uliker 7 te Nederweert en de reparatie van een bestaande en vergunde woning ter plaatse van de Uliker 7A. De eigenaren van de percelen hebben zelf verzocht om deze bestemmingswijziging en hiermee ingestemd. Van eventuele directe planschade is dan ook geen sprake. Voor wat betreft indirecte planschade is van belang dat het agrarisch bedrijf wordt wegbestemd tot planologisch voordeel van de omwonende burgers, en dat ook de bouw mogelijkheden worden ingekrompen. Voor de omliggende bedrijven vindt er geen verslechtering plaats, alleen al doordat de Uliker 7 en 7A alleen het eerste belemmerende object zijn voor de Nieuwstraat 14, en die eigenaar heeft ingestemd met de ontwikkeling. De eigenaren hebben een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente, zodat eventueel bestaande indirecte planschade verantwoord is, hoewel die niet in de lijn der verwachting ligt.

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 met waarden – esdorpen naar Wonen toe, waardoor de voormalige bedrijfswoningen een woonbestemming krijgen en een bestaande woning onder overgangsrecht wordt gerepareerd, maar het plan 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 gelegd, 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.