

COMMISSIEVOORSTEL opiniërend

BIJ ZAAKNUMMER: 2022048765

Voor de vergadering van de Commissie Ruimte op 21 oktober 2025

Onderwerp:	Bestemmingsplan 'Ommel Kluizendries-Kluisstraat 2022'
Opsteller:	Team Ruimte
Portefeuillehouder:	Wethouder J.P.E. Bankers
Datum B&W Besluit:	30 september 2025
Voorstel:	Wensen en bedenkingen meegeven aan college van burgemeester en wethouders op welke wijze het bestemmingsplan ter vaststelling in procedure kan worden gebracht.
Presentatie:	Nee
Bijlage(n)/ter inzage	Geen.

Samenvatting

Voorliggend voorstel betreft een opiniërend voorstel om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Ommel Kluizendries-Kluisstraat 2022', waarbij twee scenario's zijn afgewogen: met of zonder bouwregel voor geur in verband met de geurbelasting. Scenario 1 (met verplichting) biedt meer juridische zekerheid en een beter woon- en leefklimaat, maar kent hogere kosten en de uitvoerbaarheid is afhankelijk van derden. Scenario 2 (zonder verplichting) is sneller en goedkoper uitvoerbaar, maar kent een juridische risico en een hogere geurbelasting, waardoor de kans op geurhinder groter is.

Inleiding

In 2021 hebben wij een positief principebesluit genomen op een principeverzoek van CRA Vastgoed B.V. om een uitbreidingsplan voor woningbouw te realiseren op de locatie Kluizendries-Kluisstraat te Ommel. Het plan betreft de realisatie van 30 woningen.

Voor de ontwikkeling van woningbouw op de betreffende locatie is het noodzakelijk een bestemmingsplan vast te stellen. In vervolg hierop is het bestemmingsplan in procedure gebracht en heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Ommel Kluizendries-Kluisstraat 2022' vanaf 31 maart 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hierop is door de ondernemer van de veehouderij aan de Ommelsbroek 12 te Asten (hierna: veehouderij Ommelsbroek 12) een zienswijze ingediend. Doordat een ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage is gelegd voor inwerkingtreding van de Omgevingswet valt deze procedure nog onder het recht (waaronder de Wet ruimtelijke ordening) zoals dit gold voor inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Overleg tussen de veehouderij Ommelsbroek 12, de gemeente en de ontwikkelaar

In overleg met de gemeente en de veehouderij Ommelsbroek 12 zijn de volgende maatregelen verkend om tot een oplossing voor de geursituatie te komen (geurniveau 'goed' (maximaal 5OU)). Er hebben vele gesprekken plaatsgevonden in de periode medio 2023 – medio 2025:

1. Opkoop bedrijf (veehouderij) Ommelsbroek 12

In verband met toekomstige ontwikkelingen hebben met de veehouderij Ommelsbroek 12 en zijn adviseur (recent nog) gesprekken plaatsgevonden om tot aankoop van het bedrijf over te gaan. Dat is ook gedaan door een tweetal projectontwikkelaars (in onderlinge samenwerking). In dat verband is niet meer dan een geveltaxatie gemaakt. Uit deze onderhandelingen is niets voortgekomen.

2. Beargumenteerd afwijken van het geurbeleid/de geurnormen door de gemeente(raad)

- ◆ Eén van de mogelijkheden die is onderzocht en besproken, betrof het afwijken van het gemeentelijk geurbeleid. Argumenten daartoe konden worden gevonden in onder andere:
 - De beperkte overschrijding van de geurnormen (7,6 OU) in vergelijking tot de hinder die een groot deel van Ommel al ervaart van deze inrichting (11,8 OU);
 - Het zwaarwegend belang voor woningbouw in Ommel;
 - De autonome ontwikkelingen in de veehouderij (door geldende regels/normen, stoppende bedrijven én technische ontwikkelingen binnen de veehouderij zal de geurhinder ter plaatse van het plangebied afnemen).

3. Investeren in bedrijf

- ◆ Als derde maatregel is onderzocht op welke manier de geurbelasting op de nieuwbouwlocatie (én de rest van Ommel) teruggebracht zou kunnen worden met technische maatregelen aan de stallen van de veehouderij Ommelsbroek 12;
- ◆ De voorgrondbelasting binnen het plangebied kan worden bestempeld als 'redelijk goed' tot 'matig' (maximaal 7,6 ouE/m³). Dit dient te worden teruggebracht naar 5 ouE/m³. Om dit geurniveau te bereiken, dient op de stallen van Hendrikx een biologische luchtwasser te worden aangebracht ter vervanging van de huidige chemische luchtwasser;
- ◆ De ontwikkelaar van het plan heeft een overeenkomst met de veehouderij Ommelsbroek 12 gesloten waarin is vastgelegd dat de ontwikkelaar van het plan een substantieel deel van de kosten van de luchtwasser vergoedt. Op basis van deze overeenkomst heeft de veehouderij Ommelsbroek 12 een vergunning aangevraagd voor de realisatie van de luchtwasser.

Verder verloop

Naar aanleiding van oplossingsmogelijkheid 3 en de gesloten overeenkomst heeft de veehouderij Ommelsbroek 12 zijn lopende aanvraag uit 2022 gewijzigd om de biologische luchtwasser te kunnen realiseren. Het is onduidelijk wanneer en of de veehouderij Ommelsbroek 12 de benodigde omgevingsvergunningen zal verkrijgen. Voor de realisatie van de luchtwasser zijn namelijk in ieder geval drie toestemmingen nodig. Een omgevingsvergunning voor het veranderen van de inrichting (milieu) en voor het bouwen van een bouwwerk en een vergunning gebiedsbescherming (Natura 2000) in het kader van de Wet natuurbescherming.

De te verlenen natuurvergunning is hierin de bepalende en vertragende factor: de provincie verleent – totdat meer duidelijkheid is over lopende stikstofproblematiek – geen vergunningen.

Vaststelling bestemmingsplan

In de afweging voor de vaststelling van het bestemmingsplan speelt het aspect geurhinder een belangrijke rol, mede gezien de nabijheid van de agrarische activiteiten en de lopende aanvraag van de veehouderij Ommelsbroek 12.

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van de zienswijze van de veehouderij Ommelsbroek 12 blijkt dat het ontwerpbestemmingsplan voor het aspect geur nog niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De geurbelasting binnen het plan voldoet namelijk niet aan de geurgebiedsvisie.

In de geurgebiedsvisie is een beoordelingssystematiek voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat bij geurgevoelige objecten opgenomen. De geurgebiedsvisie geeft aan dat op basis hiervan een hinderpercentage van maximaal 12% binnen de bebouwde kom en 20% buiten de bebouwde kom als aanvaardbaar wordt beschouwd voor de achtergrondbelasting. In de geurgebiedsvisie worden deze hinderpercentage vertaald naar 10,0 ouE/m³ voor de achtergrondbelasting voor de bebouwde kom en 20,0 ouE/m³ voor de achtergrondbelasting voor buiten de bebouwde kom.

Milieukwaliteit	Kans op geurhinder (%)	voorgroundbelasting ouE/m ³	achtergrondbelasting ouE/m ³
zeer goed	< 5	< 1,5	< 3
goed	5 - 10	1,5 - 3,7	3 - 7
redelijk goed	10 - 15 (12)	3,7 - 6,5 (5)	7 - 13 (10)
matig	15 - 20 (16)	6,5 - 10 (7)	13 - 20 (14)
tamelijk slecht	20 - 25 (20)	10 - 14 (10)	20 - 28 (20)
slecht	25 - 30	14 - 19	28 - 38
zeer slecht	30 - 35	19 - 25	38 - 50
extreem slecht	> 35	> 25	> 50

Uw raad heeft bij de vaststelling van eerdere bestemmingsplannen de geurgebiedsvisie als uitgangspunt genomen bij het bepalen van een goed woon- en leefklimaat voor de voorgroundbelasting. Hierdoor is de geurgebiedsvisie leidend geworden. Indien uw raad van mening is dat in dit geval van de geurgebiedsvisie moet worden afgeweken, dan dient uw raad dit te motiveren op basis van locatiespecifieke omstandigheden.

Gelet op het bovenstaande ligt dit opiniërend voorstel aan uw raad voor. Het betreft een tweetal scenario's die in beeld zijn gebracht om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Ommel Kluizendries-Kluisstraat 2022':

- ◆ scenario 1: vaststellen van het bestemmingsplan met bouwregel voor geur; en
- ◆ scenario 2: vaststellen van het bestemmingsplan zonder bouwregel voor geur.

De keuze tussen een bouwregel voor geur en een afwijking van de geurgebiedsvisie heeft gevolgen voor de uitvoerbaarheid, juridische houdbaarheid en het woon- en leefklimaat.

Over de haalbaarheid van beide scenario's is advies gevraagd aan Hekkelman advocaten (hierna Hekkelman). Op 21 mei 2025 heeft Hekkelman over beide scenario's een advies gegeven en uit het advies bleek dat beide scenario's juridisch mogelijk zijn, elk met hun eigen voorwaarden en

motivering. In de toelichting op de scenario's hieronder, is het advies van Hekkelman meegenomen en verwerkt.

Wat willen we bereiken?

Het komen tot de vaststelling van het bestemmingsplan 'Ommel Kluizendries-Kluisstraat 2022', zodat woningbouw mogelijk wordt gemaakt, waarbij invulling wordt gegeven aan het initiatief 'Ommel 1000+'.

Scenario's

Scenario 1: Bestemmingsplan met bouwregel voor geur

In het bestemmingsplan wordt een bouwregel opgenomen voor de geurbelasting. Deze bouwregel wordt gekoppeld aan een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van één of meerdere woningen binnen het plangebied. De bouwregel houdt in dat bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van één of meerdere woningen een bewijs moet worden overlegd dat de veehouderij Ommelsbroek 12 de noodzakelijke maatregelen feitelijk en rechtmatig heeft getroffen en in gebruik heeft genomen én dat door middel van een geurrapport wordt aangetoond dat de geurbelasting ter plaatse van de te bouwen woningen niet meer bedraagt dan 5,0 ouE/m³.

Voordelen:

- + Snelle vaststelling
Het bestemmingsplan kan op korte termijn worden vastgesteld.
- + Beperking kans op geurhinder
Door de verplichting tot het plaatsen van een luchtwasser wordt de geurbelasting verlaagd, wat leidt tot een beter woon- en leefklimaat.
- + Geen afwijking van gebiedsvisie geur nodig
Door de bouwregel voor geur voldoet de geurbelasting aan opgenomen norm in de gebiedsvisie geur. Hierdoor is geen afwijking van de gebiedsvisie geur nodig.

Nadelen:

- Precedentwerking
Vergelijkbare casus zoals uitbreiding Heusden kan juridische en beleidsmatige gevolgen hebben.
- Hogere uitvoeringskosten
Door de koppeling met de geurbelasting moet bij de aanvraag omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit) een geurberekening worden overlegd. Dit betekent voor de initiatiefnemer een extra geuronderzoek. Daarnaast moeten wij als bevoegd gezag de geurberekening beoordelen. Hierdoor worden er meer kosten gemaakt.
- Verlegging geuraspect
Het geuraspect wordt doorgeschoven naar de vergunningaanvraag, wat onzekerheid geeft over wanneer de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen kan worden aangevraagd. Dit omdat de maatregelen moeten zijn genomen voordat een aanvraag kan worden ingediend.
- Afhankelijkheid van derde partij
Door de bouwregel voor geur is realisatie van woningen afhankelijk van de veehouderij Ommelsbroek 12, alsmede de werking van de luchtwasser.
- Financieel nadeel gemeente
De gemeente draagt € 150.000,- bij aan de luchtwasser om de woningbouw mogelijk te kunnen maken.
- Toekomstbestendigheid agrarisch bedrijf
De luchtwasser draagt mogelijk bij aan het toekomstbestendiger maken de veehouderij Ommelsbroek 12, omdat de geurbelasting op de omgeving afneemt. Dit kan een negatieve invloed hebben op (geplande) toekomstige ontwikkelingen.

Scenario 2: Bestemmingsplan zonder bouwregel voor geur

Voordelen:

- + Snelle vaststelling en uitvoering
Na vaststelling en bekendmaking kan de omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen worden aangevraagd, omdat er geen extra verplichtingen meer zijn waaraan getoetst moet worden bij de vergunningaanvraag.
- + Geen extra uitvoeringskosten
De initiatiefnemer hoeft geen extra geuronderzoek uit te voeren, omdat er geen bouwregel voor geur wordt opgenomen. Daarnaast hoeft de gemeente niet mee te betalen aan de investering in de luchtwasser.
- + Woningbouw is niet afhankelijk van een derde
Woningbouw is niet afhankelijk van de veehouderij Ommelsbroek 12. Hierdoor hoeft de initiatiefnemer niet te wachten op de agrarische investeringen.
- + Financieel voordeel gemeente
De gemeente hoeft niet mee te betalen aan de luchtwasser en bespaart daarmee € 150.000,-.

Nadelen:

- De kans op beroep (en voorlopige voorziening) is groot
De veehouderij Ommelsbroek 12 kan/zal naar verwachting beroep instellen en een voorlopige voorziening, waardoor de werking van het bestemmingsplan wordt opgeschort. Er kan nog steeds niet worden gebouwd, want beroepsprocedure moet worden afgewacht.

- De rechter kan de motivering gebrekkig vinden
Als beroep wordt ingesteld, dan is het mogelijk dat de rechter oordeelt dat de motivering om af te wijken van de gebiedsvisie en dat ondanks de hogere geurbelasting er toch sprake is van een goed woon- en leefklimaat onvoldoende vindt. Het is aannemelijk dat de rechter dan het bestemmingsplan zal vernietigen.
- De kans op geurhinder is groter
Toekomstige bewoners hebben te maken met een hogere geurbelasting, waardoor de kans op hinder door geur hoger is.
- Precedentwerking
Afwijking van geurgebiedsvisie kan gevolgen hebben voor andere plannen.

Beide scenario's bieden voordelen op het gebied van snelheid en planologische voortgang. Scenario 2 scoort beter op uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid, maar kent grotere juridische risico's. Scenario 1 biedt meer zekerheid op het gebied van geurhinder en juridische houdbaarheid, maar is complexer in uitvoering en kostbaarder.

Wat gaan we daarvoor doen?

In deze paragraaf worden de scenario's uitgewerkt.

Scenario 1

Het aspect geur wordt juridisch geborgd in een bouwregel. De volgende bouwregel voor geur wordt opgenomen in het bestemmingsplan:

Artikel X Bouwregel in verband met de geurbelasting

1. *Een omgevingsvergunning voor het bouwen van één of meerdere woningen overeenkomstig de enkelbestemming 'Wonen' wordt niet eerder verleend dan nadat de geurbelasting afkomstig van de veehouderij aan de Ommelsbroek 12 in Ommel door toepassing van luchtwassers/geurreducerende technieken binnen deze veehouderij, ter plaatse van de met dit bestemmingsplan toegelaten woningen, rechtmatig niet meer bedraagt dan 5,0 ouE/m³.*
2. *Bij de aanvraag om omgevingsvergunning, bedoeld in het eerste lid, wordt:*
 - a. *bewijs overgelegd dat de betreffende veehouderij de noodzakelijk maatregelen feitelijk en rechtmatig heeft getroffen en in gebruik heeft genomen, en*
 - b. *door middel van een geurrapport aangetoond dat de geurbelasting ter plaatse van de met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningen niet meer bedraagt dan de geurbelasting als genoemd in het eerste lid.*
3. *De geurbelasting, bedoeld in het eerste lid, wordt berekend met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning, versie 2020.*

In het eerste lid wordt een koppeling gelegd tussen de maximale geurbelasting van 5,0 ouE/m³ en de luchtwasser/geurreducerende technieken. Dit is nodig omdat anders de bouwregel omzeild kan worden door tijdelijk vergunningvrij de geurbelasting te verlagen totdat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen onherroepelijk is. Nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is zou de geurbelasting weer verhoogd kunnen worden.

In het tweede lid zijn de extra indieningsvereisten opgenomen voor een aanvraag omgevingsvergunning. Dit lid waarborgt dat indien het bewijs of het geurrapport niet wordt overlegd dat deze gegevens alsnog opgevraagd kunnen worden bij de aanvrager.

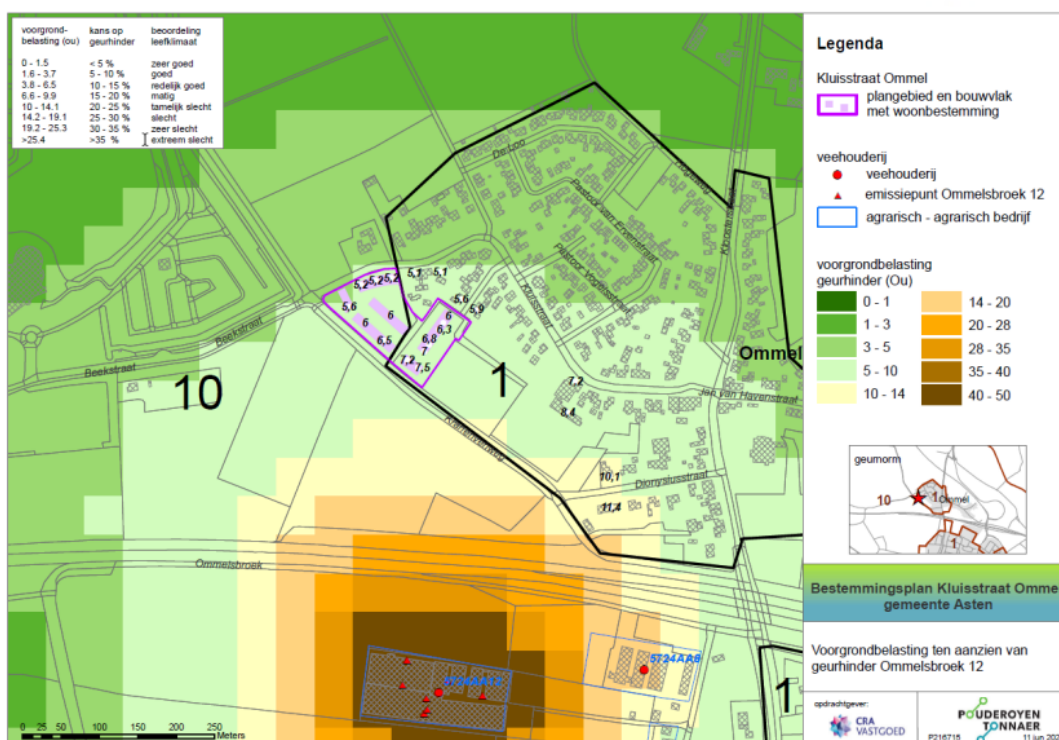
In het derde lid is opgenomen hoe de geurbelasting moet worden berekend. Uit jurisprudentie blijkt dat in het bestemmingsplan bindend moet zijn vastgelegd welk rekenmodel, en voor zover van toepassing, welke versie daarvan, wordt gebruikt om te berekenen of aan de normering uit de planregel wordt voldaan. Wanneer dit niet wordt vastgelegd in een bestemmingsplan dan is dat in strijd met de rechtszekerheid.

Naast het opnemen van de bouwregel voor geur wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd dat deze regel is opgenomen om te voldoen aan de beleidswaarde van 5,0 ouE/m³ zoals deze is opgenomen in de geurgebiedsvisie.

Door het opnemen van de bouwregel voor geur kan worden gemotiveerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Scenario 2

De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast, waarbij er in zal worden gegaan op de hogere geurbelasting en dat ondanks de hogere geurbelasting er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt deugdelijk gemotiveerd waarom van de gebiedsvisie wordt afgeweken.



Een mogelijke motivering kan zijn:

De vergunde voorgondbelasting van Ommelsbroek 12 ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling bedraagt 7,5 tot 5,1 ouE/m³. Omdat de voorgondbelasting van deze veehouderij meer dan de helft van de achtergrondbelasting bedraagt (= vuistregel) is de voorgondbelasting van Ommelsbroek 12 bepalend voor de (mogelijke) geurhinder die ervaren wordt. Op basis van Bijlage 6 en 7 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij komt een voorgondbelasting van 5 OU overeen met

12%. Een hogere voorgrondbelasting van 6 ouE/m³ tot 7,5 ouE/m³ resulteert in 14% tot 16,5% hinder.

Milieukwaliteit	Kans op geurhinder (%)	voorgondbelasting ouE/m ³	achtergrondbelasting ouE/m ³
zeer goed	< 5	< 1,5	< 3
goed	5 - 10	1,5 - 3,7	3 - 7
redelijk goed	10 - 15 (12)	3,7 - 6,5 (5)	7 - 13 (10)
matig	15 - 20 (16)	6,5 - 10 (7)	13 - 20 (14)
tamelijk slecht	20 - 25 (20)	10 - 14 (10)	20 - 28 (20)
slecht	25 - 30	14 - 19	28 - 38
zeer slecht	30 - 35	19 - 25	38 - 50
extreem slecht	> 35	> 25	> 50

Op basis van voorgaande tabel uit de geurgebiedsvisie als leidraad is wat betreft de voorgrondbelasting van Ommelsbroek 12 sprake van een 'onaanvaardbaar' leefklimaat.

Uit de rechtspraak volgt dat afwijken van de geurgebiedsvisie is mogelijk mits dit deugdelijk wordt gemotiveerd op basis van locatiespecifieke omstandigheden.

In dit geval is het voor uw raad mogelijk wenselijk om van dit uitgangspunt uit de geurgebiedsvisie af te wijken gelet op de volgende onderstaande locatiespecifieke omstandigheden:

- ◆ Het karakter van het gebied
Mogelijk kan worden onderbouwd dat Ommel, en meer specifiek het gebied rondom de locatie, van oudsher een agrarisch gebied is en dat een hogere geurbelasting inherent is aan het gebied en daarmee aanvaardbaar.
- ◆ Logische begrenzing zuidzijde Ommel
De locatie is gelegen nabij de sportvelden, ten dienste van de kern Ommel. De sportvelden worden begrensd door de Kranenveweg, een logische grens van de totale kern Ommel aan de zuidzijde. Om aan deze zijde tot een afronding van de woonkern te komen, is de locatie Kluizendries-Kluisstraat dan ook een logische toevoeging. Daarmee vormt dit gebied een overgang van bebouwde kom naar het buitengebied.
- ◆ Geurbelasting kan niet toenemen
In de vergunde situatie is de geurbelasting op bestaande geurgevoelige objecten al hoger dan de geldende norm. De veehouderij heeft in de omgeving van de woningbouwlocatie geen uitbreidingsmogelijkheden. Op basis van de geurverordening geldt een geurnorm van 1 ouE/m³. Indien de veehouderij zou willen uitbreiden met dieren, dan zal op grond van de wet- en regelgeving er sprake moeten zijn van een reductie van de geurbelasting. Gelet op hierop kan de geurbelasting op het plangebied niet toenemen ten aanzien van de geurbelasting afkomstig van de veehouderij aan Ommelsbroek 12 te Ommel.
Tot slot is relevant dat de geurbelasting ter plaatse van de woningen van 5,3 tot 7,7 ouE/m³ bedraagt. De milieukwaliteit ter plaatse van de woningen varieert van 'goed' tot 'matig'. In de rechtspraak is in vergelijkbare situaties geoordeeld dat het gemeentebestuur in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wij verwijzen voor een vergelijkbaar geval naar de Afdelingsuitspraak van 19

februari 2025, waarin een matige tot goede milieukwaliteit voor woningbouw aanvaardbaar werd gevonden.¹

Het bovenstaande kan een basis zijn voor een motivatie voor een goed woon- en leefklimaat en dat het bestemmingsplan daarmee kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

¹ ABRvS 19 februari 2025, ECLI:NL:RVS:2025:638, r.o. 6.5-6.7.