

Geurberekening Wet milieubeheer

Cornelishoeve
't Ven 4
5688 LJ Spoorдонк



Opdrachtgever Bureau Praedium
Mevrouw G. Stoffelen
Marshallweg 5
5466 AH Veghel

Contactpersoon Mevrouw G. Stoffelen
☎ 06 - 20 07 08 79

Auteur ing. R.J.M.B. Derks
senior adviseur

Geling Advies BV
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis

☎ 0493 - 59 75 00
📠 0493 - 59 75 09

✉ rderks@gelingadvies.nl
💻 www.gelingadvies.nl

Projectnummer 2865G00109

Status Definitief

Datum 5 januari 2010

INHOUD

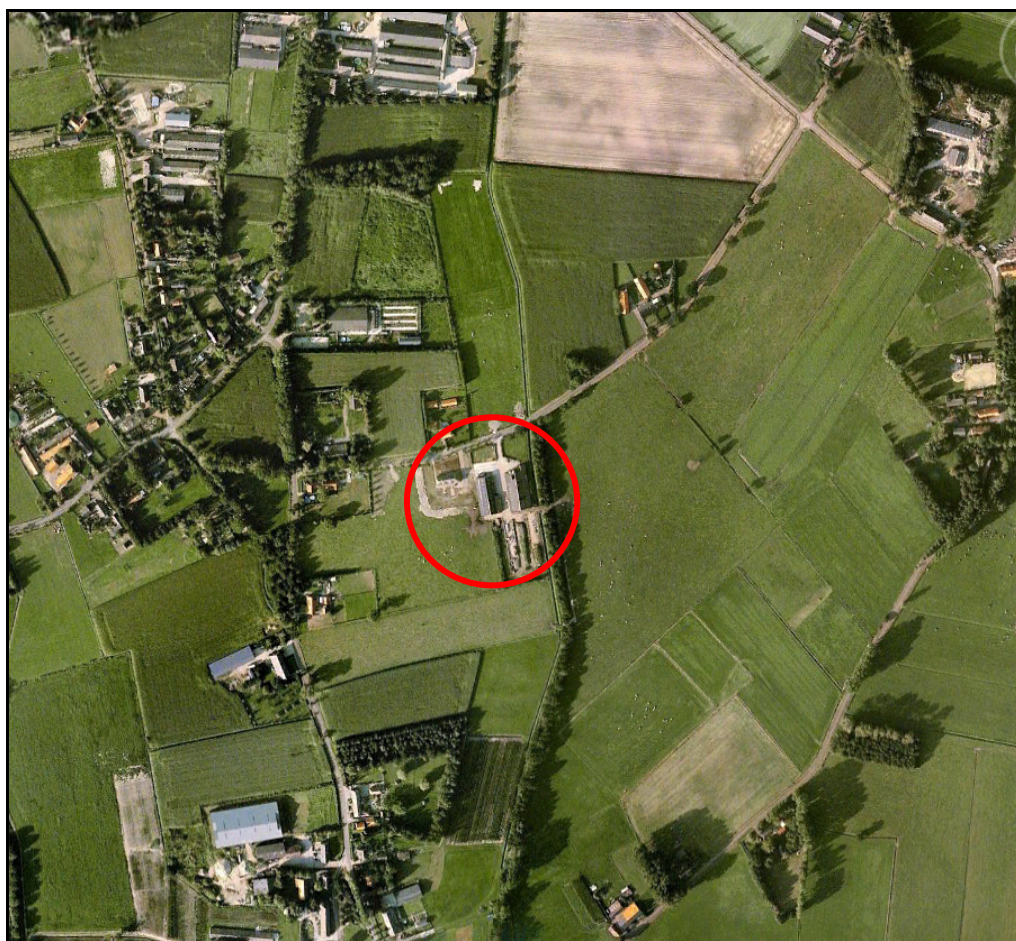
1. Inleiding	2
2. Informatie en toetsingskader	4
2.1 Informatiebronnen	4
2.2 Projectomschrijving	4
2.3 Toetsingskader	5
2.4 Gegevens van de getoetste agrarische bedrijven	7
3. Beoordeling en resultaten.....	8
3.1 Geurhinder en voorgrondbelasting	8
3.2 Geurhinder en achtergrondbelasting	9
4. Conclusie	12

BIJLAGEN

Bijlage 1	Lijst met gehanteerde bedrijven V-Stacks gebied
Bijlage 2	Topografische kaart
Bijlage 3	Achtergrondgeurbelasting
Bijlage 4	Situatietekening bedrijfsopzet beoogd

1. Inleiding

Cornelishoeve is een melkveebedrijf annex recreatieboerderij, waarin in rust van een landelijk gebied cursussen/workshops (bijvoorbeeld Yoga) worden gegeven en naast overnachtingen (bed & breakfast) ook vrienden- en familiedagen worden gehouden. Cornelishoeve is voornemens deze recreatieve tak, gelet op de combinatie met het melkveebedrijf, aan 't Ven 2a en 4 te Spoordonk uit te breiden met een zorgtak met een verblijfsaccommodatie. Hiervoor worden de bestaande gebouwen anders in gebruik genomen. Een deel van de woonboerderij is reeds in gebruik voor bed & breakfast en verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen, maar voor de zorgtak wordt een deel van de bestaande rundveestallen verbouwd.



Figuur 1 Locatie melkvee- en recreatiebedrijf

In figuur 1 is de locatie weergegeven en in bijlage 4 is de situatietekening van de beoogde situatie weergegeven. Voor het als verblijfsruimte voor de zorgtak in gebruik nemen van een deel van de bestaande stal is een bestemmingswijziging noodzakelijk. De gemeente Oirschot actualiseert momenteel het bestemmingsplan voor het

buitengebied van Oirschot. Bij deze herziening wordt onderhavig plan voor het realiseren van de zorgboerderij met overnachtingruimtes en dagactiviteiten betrokken. Daarnaast wordt het oprichten van een hooimijt achter de boerderij betrokken voor het houden van workshops in het kader van persoonlijke en spirituele ontwikkeling.

De voorgenomen zorgtak op het bestaande melkveebedrijf betreft evenals het woonhuis en de daarin aanwezige verblijfsrecreatie een geurgevoelig object. Om te beoordelen of de gevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn heeft de gemeente aan de initiatiefnemer verzocht een geuronderzoek aan te leveren.

Onderhavig rapport geeft aan dat de interne wijzigingen in bestaande gebouwen de omliggende bedrijven niet verder zal belemmeren in haar bedrijfsvoering. Dit betekent dat het verlenen van medewerking aan de functiewijziging van bedrijfsgebouw in verblijfsruimte voor een zorgboerderij mogelijk is.

Leeswijzer

In het rapport wordt in hoofdstuk 2 allereerst de gebruikte informatie en het toetsingskader van het onderzoek beschreven. In hoofdstuk 3 worden vervolgens de resultaten uiteengezet en de verschillende interpretaties hierover. Er wordt afgesloten met de eindconclusie in hoofdstuk 4.

2. Informatie en toetsingskader

2.1 Informatiebronnen

Bij het opstellen van dit advies is voor de omliggende agrarische bedrijven gebruik gemaakt van het BVB bestand van de provincie Noord-Brabant, welke wordt beheerd door de gemeenten. Voor de vigerende bouwblokken van de omliggende bedrijven is gebruik gemaakt van de door de gemeente aangeleverde uitsnede van het bestemmingsplan.

2.2 Projectomschrijving

Cornelishoeve is voornemens zijn verblijfsrecreatie uit te breiden met een zorgtak. Zie voor de uitbreidingsplannen ook bijlage 4. In de huidige situatie zijn op het perceel een woonboerderij en een tweetal stallen aanwezig. De woonboerderij is in gebruik voor privédoeleinden en bed & breakfast en de stallen voor het melkrundveebedrijf. Cornelishoeve wil graag uitbreiden door in de stal een ruimte in te richten voor een zorgtak met dag- en nachtverblijf. Verder wil Cornelishoeve ten zuiden van de woonboerderij een hooimijt realiseren voor workshops. De bezoekers kunnen op eigen terrein parkeren. De bestemming is agrarisch gebied met landschappelijk waarde, reliëfrijk gebied. Het bedrijf beschikt over een agrarisch bouwblok en er worden voor het initiatief van de zorgtak geen nieuwe gebouwen gerealiseerd. De gehele locatie is gelegen in een verwevingsgebied.



Figuur 2 Aanzicht vanaf noordzijde waar de bestaande verblijfsrecreatie is

2.3 Toetsingskader

Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven en omliggende geurgevoelige objecten in het kader van de Wet milieubeheer geldt een specifiek toetsingsregime. Dit toetsingsregime dient andersom ook te worden toegepast bij de RO-beoordeling van mogelijke nieuwe projectlocaties volgens het principe van de omgekeerde werking.

Wettelijk kader

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier ($\text{ou}_\text{E}/\text{s}/\text{dier}$). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object.

De gemeente Oirschot is gelegen in concentratiegebied Zuid, zoals geregeld in de meststoffenwet. Dit betekent dat de geurnormen voor de geurgevoelige objecten in het buitengebied, waar het bedrijf is gelegen, ingevolge artikel 3, lid 1b van de Wgv 14,0 odour units per kubieke meter lucht ($\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$) bedragen.

In hoofdstuk 3 wordt de geurbeoordeling en het resultaat daarvan verder uitgewerkt.

Gemeentelijke verordening

Bij het bepalen van de maximale geurbelasting op de projectlocatie wordt, zoals hiervoor is aangegeven, uitgegaan van een maximaal toegestane geurbelasting van 14,0 $\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$, vanwege de ligging in een concentratiegebied buiten de bebouwde kom.

In de Wgv is opgenomen dat gemeenten bij gemeentelijke verordening binnen een bandbreedte van 3,0 tot 35,0 $\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$ lucht kunnen afwijken van de wettelijke standaardnorm. Ter voorbereiding van een dergelijke verordening kunnen gemeenten een aanhoudingsbesluit nemen om vergunningaanvragen aan te houden tot de verordening in werking treedt. Dit tot maximaal een jaar na het in werking treden van het aanhoudingsbesluit.

Door het college van de gemeente Oirschot is op 19 december 2006 een aanhoudingsbesluit genomen dat, gelijktijdig met de Wgv, op 1 januari 2007 in werking is getreden. Op 26 maart 2008 heeft de raad de gebiedvisie en geurverordening definitief vastgesteld. Voor gemeente Oirschot gelden de volgende normen:

- Bebouwde kom van Middelbeers, Oostelbeers, Spoordonk en Oirschot geldt een norm van $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$;
- Extensiveringsgebied overig, zoals is opgenomen in het reconstructieplan Beerze Reusel en de correctieve herziening van het reconstructieplan Beerze Reusel (die nog terinzage ligt) geldt een norm van $7 \text{ ou}_E/\text{m}^3$;
- Landbouwonwikkelingsgebied Langereijt geldt een norm van $20 \text{ ou}_E/\text{m}^3$;
- Voor de overige gebieden geldt de wettelijke norm van $14 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ zoals opgenomen in de Wgv.

Nieuwe aanvragen om milieuvergunning en ruimtelijke plannen moeten rekening houden met de geurnormen, zoals ze hiervoor zijn genoemd.



Figuur 3 het nabijgelegen Spoordonk.

Geurgevoelig object

Het huidige gebruik van de woonboerderij is privégebruik en bed & breakfast. De stallen worden gebruikt voor de stalling van machines en het huisvesten van de dieren.

Een geurgevoelig object wordt in de Wgv gedefinieerd als een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Voor het initiatief wordt in de stal met de zorgtak een nieuw geurgevoelig object

gerealiseerd. De reeds bestaande woonboerderij en de bed & breakfast dienen in de bestaande situatie al als geurgevoelig te worden aangemerkt.



Figuur 4 Cornelishoeve is een levendige, spirituele herberg waar mensen tot bezinning komen en zichzelf en elkaar ontmoeten

2.4 Gegevens van de getoetste agrarische bedrijven

Om inzichtelijk te maken dat de functiewijziging binnen de bestaande gebouwen geen belemmering vormt voor de omliggende agrarische bedrijven is uitgegaan van alle veehouderijbedrijven in gemeente Oirschot. In de directe omgeving bevinden zich diverse gestopte veehouderijbedrijven. Ondermeer 't Ven 1, Pandgat 17, Pandgat 22, Nieuwedijk 2, Nieuwedijk 3 en Krukkerd 3. Verder van het bedrijf af bevinden zich enkele intensieve en extensieve veehouderijbedrijven. Het gaat hierbij om Kampsesteeg 15, Pandgat 11, Nieuwedijk 1, Bremsteeg 8, Bremsteeg 8b, Nieuwedijk 15 en Nieuwedijk 8. Verder bevinden zich binnen 500 meter van het bedrijf geen bedrijven. De vergunde situatie qua geurbelasting is voor deze bedrijven in bijlage 1 weergegeven, waar per bedrijf de inputgegevens voor het computermodel V-stacks gebied is uitgewerkt.

3. Beoordeling en resultaten

3.1 Geurhinder en voorgrondbelasting

Vergunde geurbelasting

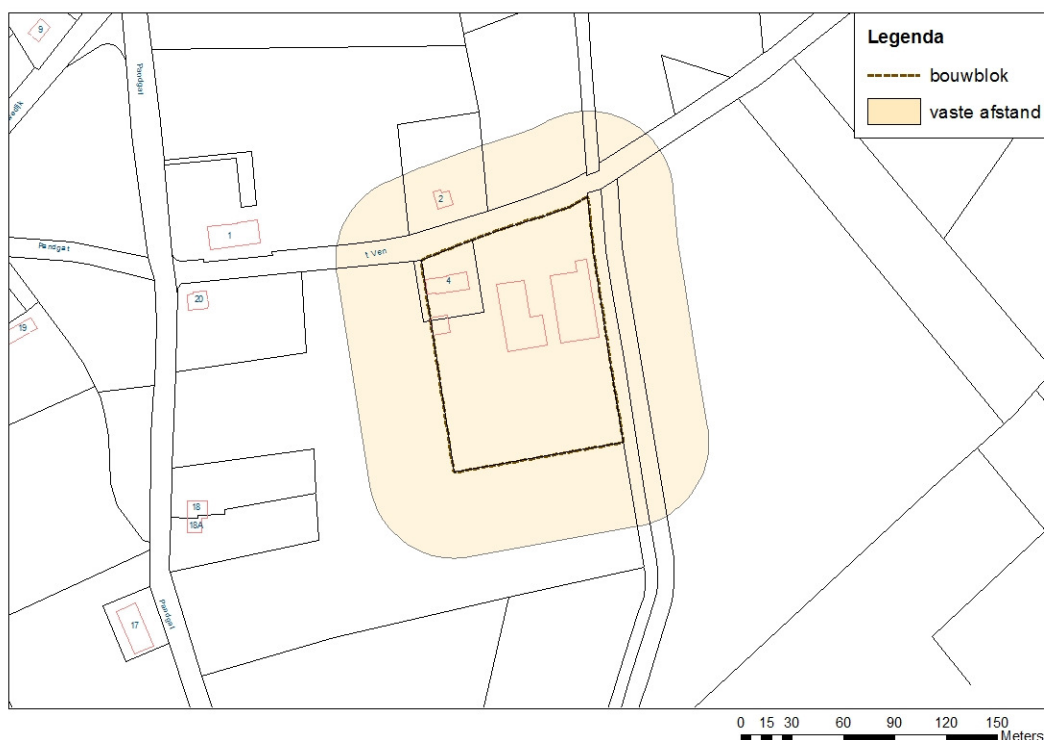
De locatie ('t Ven 2a en 4) is gelegen in een concentratiegebied buiten de bebouwde kom van het dorp Spoordonk. In de Wgv is bepaald dat de geurbelasting in het gebied dan maximaal 14,0 odour units per kubieke meter lucht (ou_E/m^3) mag bedragen. Ook in de gemeentelijke geurverordening is deze norm vastgelegd. Voor de bebouwde kom van Spoordonk en Oirschot geldt een geurnorm van 2,0 ou_E/m^3 .

De locatie is echter een veehouderijbedrijf en de geurgevoelige objecten zijn gelegen binnen het vigerende bouwblok. Voor veehouderijbedrijven buiten de bebouwde kom is in de Wgv geregeld dat hiervoor geen geurnormen, maar vaste afstanden gelden. Gelet op het feit dat onderhavig melkveebedrijf over een milieuvergunning beschikt, betekent dit dat veebedrijven van derden tot de geurgevoelige objecten (geldt ook voor de zorgtak) binnen het bedrijf 50 meter afstand moeten aanhouden.

In onderstaande figuur is aangegeven waar het bouwblok van 't Ven 2a en 4 is gelegen.



Figuur 5 bouwblok volgens het bestemmingsplan



Figuur 6 bouwblok met een vaste afstand van 50 meter

Uit figuur 6 blijkt dat binnen 50 meter van het bouwblok geen ander bouwblokken zijn gelegen ('t Ven 2 heeft een burgerwoningbestemming). Dit betekent dat waar ook binnen het bouwblok van het rundveebedrijf een geurgevoelig object wordt gerealiseerd, dit nimmer een veehouderijbedrijf van derden kan belemmeren.

Minimale afstand vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf

In artikel 5 van de Wgv zijn minimale afstanden opgenomen vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object. Buiten de bebouwde kom dient deze afstand tenminste 25 meter te bedragen.

De afstand van de voorgestelde situering van de gebouwen ten opzichte van de stallen van agrarische bedrijven van derden bedraagt echter meer dan 25 meter.

3.2 Geurhinder en achtergrondbelasting

Naast de geurhindercontouren die de reikwijdte van de hinder kunnen bepalen van een bedrijf is er ook een geurhinder van alle bedrijven gezamenlijk. De zogenaamde achtergrondbelasting. Wanneer veel intensieve veebedrijven zich in de nabijheid van een projectlocatie bevinden kan de achtergrondbelasting zo hoog worden dat van een acceptabel leef- of verblijfsniveau niet meer gesproken kan worden.

De gemeente heeft in haar geurgebiedsvisie bepaald wat een acceptabel woon- en leefklimaat is. Zo is een cumulatieve geurnorm van 20 odour units in het buitengebied acceptabel (geel in figuur 7). In de bebouwde kom is een acceptabel woonklimaat 10 odour units. Hiermee zijn streefwaarden bepaald voor de bebouwde kom en het buitengebied. Om deze streefwaarden te behalen heeft de gemeente geurnormen vastgesteld. Om de geurbelasting in de kernen te drukken zijn de normen in de kernen en de direct omliggende gebieden (extensiveringsgebied overig) verlaagd. Hiermee zal de geurbelasting voor de dorpen op den duur afnemen.

Met het verspreidingsmodel V-Stacks gebied is berekend wat de huidige geurhinderbeleving is bij het vergunde veebestand. Hiervoor zijn alle veebedrijven in Oirschot ingevoerd met de defaultwaarden uit bladzijde 9 van de handleiding. Zie voor de lijst met bedrijven bijlage 1. Uitzondering hierbij is het bedrijf Groenewoudsedijk 4a, waarbij de exacte emissiepunten zijn aangegeven.



Figuur 7 Achtergrondwaarden rond het plangebied.

Uit de berekening blijkt dat ter plaatse van de woonboerderij en bed & breakfast de streefwaarde (20% hinder) ruimschoots wordt behaald. Ter plaatse van de zorgtak is de achtergrondbelasting circa 11 ou_E/m³, wat praktisch overeenkomt met de gewenste geurbelasting voor de bebouwde kom.

De woonboerderij, annex bed & breakfast en de locatie van de zorgtak liggen in de marge tussen 10 en 15%, wat een redelijk goed leefniveau is. Een redelijk goed leefniveau zoals in de milieukwaliteitscriteria is beschreven in bijlage 7 bij de Handreiking van de Wgv vormt een acceptabel verblijfsniveau.

De achtergrondwaarde van de totale omgeving in de huidige en de nieuwe situatie is als bijlage 3 bijgevoegd.

4. Conclusie

Uit de beoordeling blijkt dat de beoogde uitbreiding van het bedrijf van Cornelishoeve op basis van de Wet geurhinder en veehouderij de omliggende agrarische bedrijven niet verder in de bedrijfsvoering zal belemmeren. Het bedrijf beschikt zelf over een milieuvergunning voor een melkrundveehouderij en is als zodanig door de Wgv met een vaste afstand beschermt. Uit vorenstaande overwegingen kunnen daarom de volgende deelconclusies worden getrokken:

1. Binnen het gehele vigerende bouwblok kunnen geurgevoelige objecten worden gerealiseerd volgens het vigerende bestemmingsplan.
2. De omliggende veehouderijbedrijven liggen met hun bouwblokken allen op meer dan 50 meter van onderhavig bouwblok af.
3. Gelet op de vaste afstand van 50 meter die ingevolge artikel 3, lid 2 van de Wgv in acht moet worden gehouden kan het bedrijf geen andere veehouderij belemmeren.
4. De achtergrondbelasting voor de woonboerderij, alsmede de te realiseren zorgtak in de stal bevindt zich in een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Er wordt aan de in de geurverordening aangehaalde 20% hinder voldaan.
5. De achtergrondbelasting zorgt voor een redelijk goed woon- en verblijfsklimaat.
6. Het initiatief vindt plaats in een verwevingsgebied, waar ruimte is voor zowel de veehouders als de geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld recreatie).

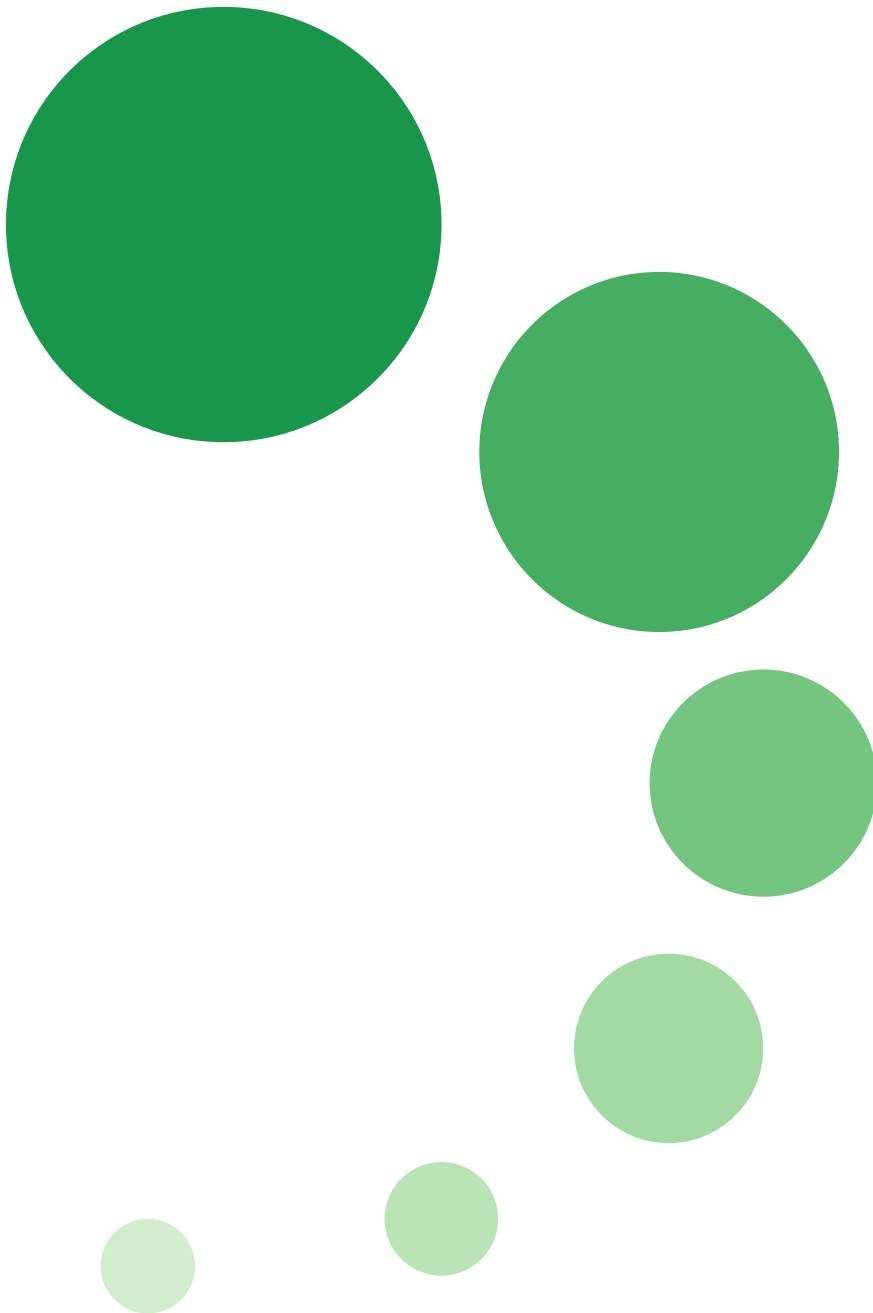
Gelet op bovenstaande wordt de gemeente gevraagd haar medewerking te geven aan een bestemmingswijziging voor de uitbreiding binnen de bestaande gebouwen aan 't Ven 2a en 4 te Spoordonk voor het realiseren van een uitbreiding in verblijfsrecreatie en een zorgtak.

LITERATUUR

- Cornelishoeve, 2009. <http://www.cornelishoeve.nl/>, geraadpleegd 30 december 2009.
- VVV regio zuidoost Brabant, 2009. http://groepsuitjes.zoerabant.nl/nl/groepsaccomodatie_cornelishoeve_oirschot, geraadpleegd 30 december 2009.
- Gemeente Oirschot, 2008. Gebiedsvisie en geurverordening, Wet geurhinder en veehouderij, 26 maart 2008.
- Gemeente Oirschot, voorontwerpbestemmingsplan buitengebied, 4 januari 2008.
- Gemeente Oirschot, bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld door de raad d.d. 17 oktober 2000 en door gedeputeerde staten d.d. 5 juni 2001.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer; Wet geurhinder en veehouderij, oktober 2006.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer; Regeling geurhinder en veehouderij, Staatscourant 18 december 2006;
- Provincie Noord-Brabant, 2009. <http://bvb.brabant.nl>, geraadpleegd 31 december 2009.
- SenterNovem; Gebruikershandleiding V-Stacks vergunning, 22 december 2006.
- SenterNovem; Gebruikershandleiding V-Stacks gebied, 22 december 2006.
- SenterNovem; Gebruikershandleiding V-Stacks gebied, herziening hoofdstuk 6, 23 mei 2007.
- SenterNovem; Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, Aanvulling: Bijlage 6 en 7, 1 mei 2007.

BIJLAGE 1

Lijst met gehanteerde bedrijven
V-Stacks gebied



X	Y	gemengehoogte	schoorsteen_hoogte	schoorsteen-diam	ST uitree	Evergund	EmaxVergun	Straat	nr	Postcode	Plaats
150032	389230	6	6	0.5	4	2.72	2.72	Zwanenburg	1	5688GT	OIRSCHOT
151670	391390	6	6	0.5	4	3.4	3.4	Straten	10	5688NJ	OIRSCHOT
144301	389122	6	6	0.5	4	3.74	3.74	Achterste Heistraat	3	5091JB	OOST WEST EN MIDDELBEERS
146539	393375	6	6	0.5	4	6.8	6.8	Broekstraat	25A	5688JX	OIRSCHOT
144432	393346	6	6	0.5	4	10.2	10.2	Spoordonkseweg	151	5688SR	OIRSCHOT
145207	391706	6	6	0.5	4	17	17	Bekersberg	5	5688JN	OIRSCHOT
151257	393758	6	6	0.5	4	17.5	17.5	Termeidesteeg	2	5688MG	OIRSCHOT
143968	386301	6	6	0.5	4	35.6	35.6	Huijgevoort	16	5091SB	OOST WEST EN MIDDELBEERS
143497	384728	6	6	0.5	4	35.6	35.6	St. Sebastiaanshoek	7	5091SH	OOST WEST EN MIDDELBEERS
149819	388514	6	6	0.5	4	42.4	42.4	Hemelrijken	1	5688GX	OIRSCHOT
144443	386261	6	6	0.5	4	46	46	Huijgevoort	2	5091SB	OOST WEST EN MIDDELBEERS
145587	391708	6	6	0.5	4	59.5	59.5	Bekersberg	1	5688JN	OIRSCHOT
147220	389257	6	6	0.5	4	65.25	65.25	Franse Baan	1	5091JN	OOST WEST EN MIDDELBEERS
150460	391921	6	6	0.5	4	68	68	Schansstraat	3	5688NC	OIRSCHOT
148720	389785	6	6	0.5	4	71.2	71.2	Beerseweg	4	5688HD	OIRSCHOT
147230	386778	6	6	0.5	4	78	78	Driehoek	12	5091KA	OOST WEST EN MIDDELBEERS
146047	393923	6	6	0.5	4	87.6	87.6	Broekstraat	32	5688JX	OIRSCHOT
144303	388994	6	6	0.5	4	112.8	112.8	Achterste Heistraat	2	5091JB	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147873	395057	6	6	0.5	4	125.86	125.86	Nieuwedijk	51	5688LK	OIRSCHOT
148517	389962	6	6	0.5	4	163.8	163.8	Papenvoorden	9	5688HK	OIRSCHOT
144176	388781	6	6	0.5	4	178	178	Heikant	3B	5091KV	OOST WEST EN MIDDELBEERS
143621	387048	6	6	0.5	4	234	234	Voorteindseweg	15	5091TJ	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147016	390786	6	6	0.5	4	234	234	Groenewoud	5	5688JK	OIRSCHOT
148324	394368	6	6	0.5	4	234	234	Hedingsesteeg	2	5688LR	OIRSCHOT
148292	389947	6	6	0.5	4	253	253	Papenvoorden	13A	5688HK	OIRSCHOT
145633	393356	6	6	0.5	4	271.25	271.25	Heibloemdijk	1	5688JV	OIRSCHOT
150860	392211	6	6	0.5	4	282	282	Schansstraat	14	5688NC	OIRSCHOT
147480	394540	6	6	0.5	4	284.8	284.8	Logtsebaan	3	5688LN	OIRSCHOT
147780	392380	6	6	0.5	4	351.8	351.8	Pandgat	11	5688KK	OIRSCHOT
146307	384460	6	6	0.5	4	356	356	Kuikseindseweg	33	5091TC	OOST WEST EN MIDDELBEERS
148248	391284	6	6	0.5	4	356	356	Lieveld	7	5688HZ	OIRSCHOT
142832	383721	6	6	0.5	4	376	376	Spreeuwelsedijk	5	5091KS	OOST WEST EN MIDDELBEERS
143843	384967	6	6	0.5	4	427.2	427.2	Straatsedijk	2	5091SG	OOST WEST EN MIDDELBEERS
151539	393373	6	6	0.5	4	456	456	Lopensestraat	4	5688MK	OIRSCHOT
144365	385034	6	6	0.5	4	501	501	Westelbeersedijk	14	5091SM	OOST WEST EN MIDDELBEERS

142599	385117	6	6	0.5	4	534	534	Paardseheide	6	5091ST	OOST WEST EN MIDDELBEERS
151121	392663	6	6	0.5	4	534	534	Schansstraat	19	5688NC	OIRSCHOT
148080	388824	6	6	0.5	4	546	546	Langereyt	18	5091JR	OOST WEST EN MIDDELBEERS
148561	392990	6	6	0.5	4	549.2	549.2	Priemsteeg	3	5688LG	OIRSCHOT
148030	391513	6	6	0.5	4	569.6	569.6	Lieveld	5	5688HZ	OIRSCHOT
146419	392708	6	6	0.5	4	569.6	569.6	Langendonksedijk	3	5688JS	OIRSCHOT
151402	393807	6	6	0.5	4	582.45	582.45	Lopensestraat	8	5688MK	OIRSCHOT
148528	390473	6	6	0.5	4	630.8	630.8	Fluterd	1	5688HV	OIRSCHOT
147632	388717	6	6	0.5	4	712	712	Langereyt	29	5091JP	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147803	388935	6	6	0.5	4	712	712	Langereyt	33	5091JP	OOST WEST EN MIDDELBEERS
151763	391414	6	6	0.5	4	712	712	Straten	11	5688NJ	OIRSCHOT
148587	392663	6	6	0.5	4	854.4	854.4	Polsdonken	3	5688LE	OIRSCHOT
151017	390812	6	6	0.5	4	854.4	854.4	Montfortlaan	6	5688NM	OIRSCHOT
145611	392492	6	6	0.5	4	854.4	854.4	Spoordonkseweg	142A	5688SR	OIRSCHOT
153446	393966	6	6	0.5	4	854.4	854.4	Vering	2	5688WX	OIRSCHOT
151728	391973	6	6	0.5	4	875.5	875.5	Straten	17	5688NJ	OIRSCHOT
147106	386361	6	6	0.5	4	890	890	Hoogeindseweg	18	5091KC	OOST WEST EN MIDDELBEERS
148015	392363	6	6	0.5	4	966.9	966.9	Kampsesteeg	15	5688KJ	OIRSCHOT
150902	392319	6	6	0.5	4	996.8	996.8	Schansstraat	16	5688NC	OIRSCHOT
145759	385999	6	6	0.5	4	998.2	998.2	Kuikseindseweg	17A	5091TC	OOST WEST EN MIDDELBEERS
145647	391933	6	6	0.5	4	1068	1068	Kattenberg	6	5688JM	OIRSCHOT
151344	392852	6	6	0.5	4	1281.6	1281.6	De Fransman	1B	5688NG	OIRSCHOT
146398	387185	6	6	0.5	4	1352.8	1352.8	Domineeshof	1	5091RE	OOST WEST EN MIDDELBEERS
149114	393637	6	6	0.5	4	1358	1358	Meerijsebaan	8	5688LT	OIRSCHOT
145909	387447	6	6	0.5	4	1388.4	1388.4	Neereindseweg	1	5091RC	OOST WEST EN MIDDELBEERS
143922	386133	6	6	0.5	4	1388.4	1388.4	Huijgevoort	7	5091SB	OOST WEST EN MIDDELBEERS
144036	386323	6	6	0.5	4	1424	1424	Huijgevoort	14	5091SB	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147572	391990	6	6	0.5	4	1527.76	1527.76	Spoordonkseweg	80A	5688KE	OIRSCHOT
144223	386257	6	6	0.5	4	1637.6	1637.6	Huijgevoort	3	5091SB	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147894	392820	6	6	0.5	4	1637.6	1637.6	't Ven	2A	5688LJ	OIRSCHOT
147207	386945	6	6	0.5	4	1670.3	1670.3	Driehoek	3	5091KA	OOST WEST EN MIDDELBEERS
148159	395395	6	6	0.5	4	1673.2	1673.2	Nieuwedijk	32	5688LK	OIRSCHOT
146974	387626	6	6	0.5	4	1680	1680	Langereyt	15	5091JP	OOST WEST EN MIDDELBEERS
154593	387688	6	6	0.5	4	1786.8	1786.8	Eindhovenensedijk	39	5688GN	OIRSCHOT
148905	392161	6	6	0.5	4	1786.8	1786.8	Hedel	5	5688LD	OIRSCHOT
147699	388394	6	6	0.5	4	1825.6	1825.6	Langereyt	14	5091JR	OOST WEST EN MIDDELBEERS
146840	391309	6	6	0.5	4	1911	1911	Beerseveld	20	5688JD	OIRSCHOT
147925	389620	6	6	0.5	4	1958	1958	't Laar	2	5688HH	OIRSCHOT
142851	385830	6	6	0.5	4	2064.8	2064.8	Paardseheide	2	5091ST	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147493	393158	6	6	0.5	4	2136	2136	Bremsteeg	8	5688LL	OIRSCHOT
150937	392333	6	6	0.5	4	2136	2136	Schansstraat	16B	5688NC	OIRSCHOT
144609	389163	6	6	0.5	4	2242.8	2242.8	Achterste Heistraat	7	5091JB	OOST WEST EN MIDDELBEERS
146710	393308	6	6	0.5	4	2563.2	2563.2	Broekstraat	23	5688JX	OIRSCHOT

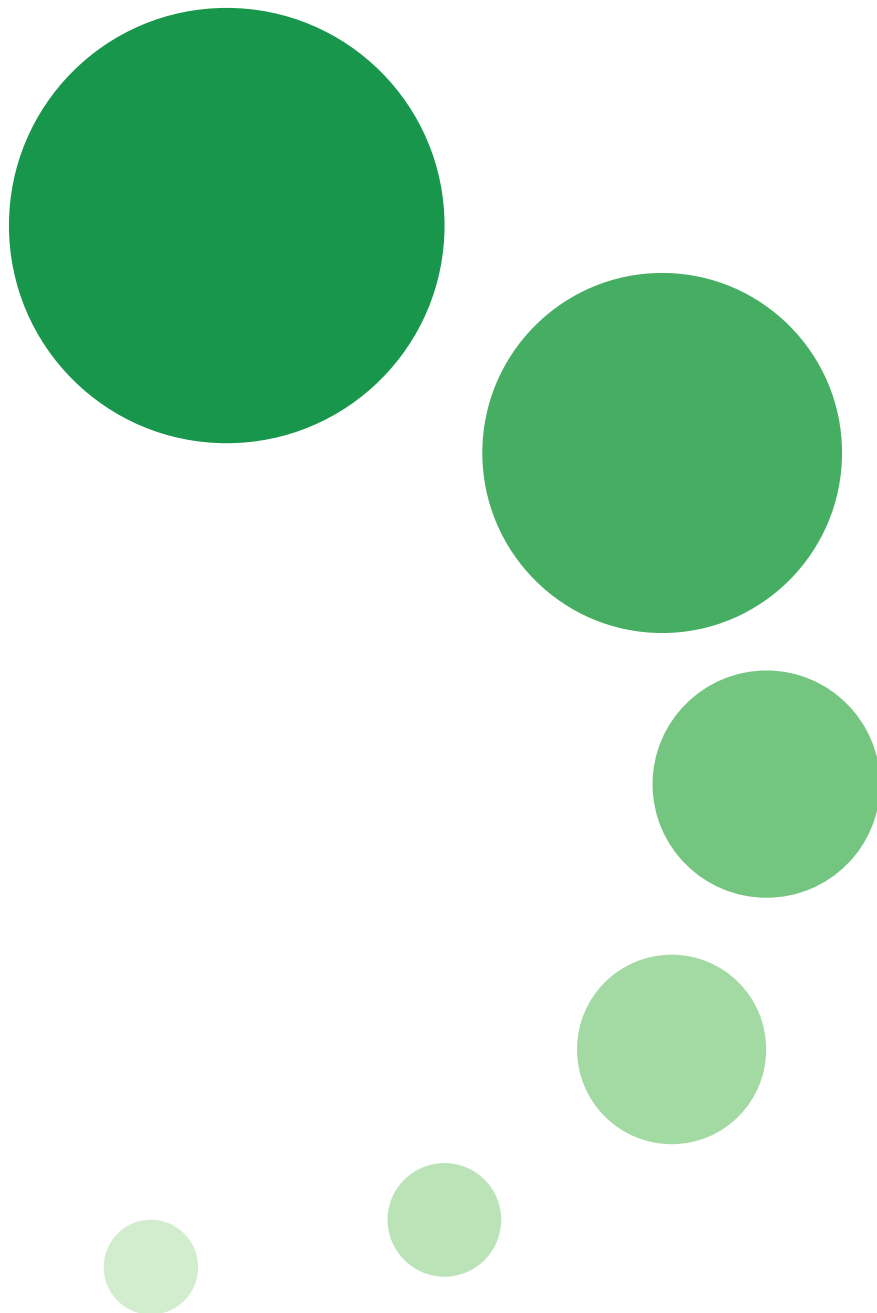
143667	384911	6	6	0.5	4	2800.2	2800.2	Straatsedijk	6	5091SG	OOST WEST EN MIDDELBEERS
145116	387050	6	6	0.5	4	2915.2	2915.2	Voorteindseweg	4	5091TK	OOST WEST EN MIDDELBEERS
148075	393426	6	6	0.5	4	2990.4	2990.4	Krukkerd	5A	5688LH	OIRSCHOT
144287	388142	6	6	0.5	4	3036	3036	Heikant	3	5091KV	OOST WEST EN MIDDELBEERS
146441	387501	6	6	0.5	4	3204	3204	Esperenweg	1	5091RB	OOST WEST EN MIDDELBEERS
145069	387097	6	6	0.5	4	3417.6	3417.6	Voorteindseweg	3	5091TJ	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147850	394935	6	6	0.5	4	3721.2	3721.2	Nieuwedijk	47	5688LK	OIRSCHOT
152574	390593	6	6	0.5	4	3739.6	3739.6	Bestseweg	63	5688NP	OIRSCHOT
142667	383237	6	6	0.5	4	3840	3840	Kapeldijk	8	5091KP	OOST WEST EN MIDDELBEERS
144276	388595	6	6	0.5	4	4002	4002	Heikant	6	5091KV	OOST WEST EN MIDDELBEERS
151490	395171	6	6	0.5	4	5375.6	5375.6	Van Coehoornweg	3	5688ML	OIRSCHOT
143601	386060	6	6	0.5	4	5589.2	5589.2	Huijgevoort	20	5091SB	OOST WEST EN MIDDELBEERS
148097	389099	6	6	0.5	4	5750	5750	Langereyt	37	5091JP	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147400	392875	6	6	0.5	4	5817.3	5817.3	Nieuwedijk	1	5688LK	OIRSCHOT
146788	389410	6	6	0.5	4	6348	6348	Groenewoudsedijk	2	5091JL	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147631	392329	6	6	0.5	4	6549.6	6549.6	Pandgat	12	5688KK	OIRSCHOT
143329	383358	6	6	0.5	4	6586	6586	Broekeindsedijk	8	5091KL	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147966	392106	6	6	0.5	4	6714	6714	Kampsesteeg	8	5688KJ	OIRSCHOT
144664	386001	6	6	0.5	4	6969	6969	Langegracht	6	5091SJ	OOST WEST EN MIDDELBEERS
150314	395306	6	6	0.5	4	6981.6	6981.6	Oude Grintweg	95	5688MB	OIRSCHOT
143714	386010	6	6	0.5	4	7310.8	7310.8	Huijgevoort	11	5091SB	OOST WEST EN MIDDELBEERS
144388	389891	6	6	0.5	4	7387.6	7387.6	Kanaaldijk Zuid	7	5091JD	OOST WEST EN MIDDELBEERS
142766	383827	6	6	0.5	4	7605.9	7605.9	Spreeuwelsedijk	7	5091KS	OOST WEST EN MIDDELBEERS
144685	387229	6	6	0.5	4	8008.5	8008.5	Voorteindseweg	18	5091TK	OOST WEST EN MIDDELBEERS
150834	392444	6	6	0.5	4	8531.6	8531.6	Schansstraat	16A	5688NC	OIRSCHOT
151159	389634	6	6	0.5	4	8855.8	8855.8	De Kriekampen	1	5688PS	OIRSCHOT
147256	386276	6	6	0.5	4	9658	9658	Hoogeindseweg	7	5091KB	OOST WEST EN MIDDELBEERS
151989	391120	6	6	0.5	4	9798	9798	De Bollen	5	5688NK	OIRSCHOT
145743	386929	6	6	0.5	4	9982	9982	Het Ven	28	5091BP	OOST WEST EN MIDDELBEERS
146597	388399	6	6	0.5	4	10073.6	10073.6	Groenewoudsedijk	5	5091JL	OOST WEST EN MIDDELBEERS
150953	389756	6	6	0.5	4	10560	10560	Hoeven	7	5688GS	OIRSCHOT
147526	387862	6	6	0.5	4	10644.4	10644.4	De Hanenberg	7	5091JV	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147898	393603	6	6	0.5	4	10728	10728	Krukkerd	7	5688LH	OIRSCHOT
144897	389213	6	6	0.5	4	10987.54	10987.54	Achterste Heistraat	15	5091JB	OOST WEST EN MIDDELBEERS
149244	392679	6	6	0.5	4	11086	11086	Meerijsebaan	2	5688LT	OIRSCHOT
143860	387213	6	6	0.5	4	11270	11270	Voorteindseweg	26	5091TK	OOST WEST EN MIDDELBEERS
143458	387177	6	6	0.5	4	11633.8	11633.8	Voorteindseweg	32	5091TK	OOST WEST EN MIDDELBEERS
149223	393134	6	6	0.5	4	12216.4	12216.4	Meerijsebaan	6	5688LT	OIRSCHOT
142956	383725	6	6	0.5	4	12960	12960	Spreeuwelsedijk	6	5091KS	OOST WEST EN MIDDELBEERS
148101	395165	6	6	0.5	4	13022	13022	Nieuwedijk	24	5688LK	OIRSCHOT
142909	384149	6	6	0.5	4	13168.3	13168.3	Schepersweg	11	5091KT	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147503	389456	6	6	0.5	4	13248	13248	Franse Baan	7	5091JN	OOST WEST EN MIDDELBEERS
151433	390751	6	6	0.5	4	13485	13485	Bestseweg	49	5688NP	OIRSCHOT

146176	387464	6	6	0.5	4	14044.7	14044.7	Neereindseweg	6	5091RD	OOST WEST EN MIDDELBEERS
151623	390813	6	6	0.5	4	14134.8	14134.8	De Leppers	1	5688NL	OIRSCHOT
145165	387581	6	6	0.5	4	14275.6	14275.6	Dekkerstraat	3	5091TL	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147759	393533	6	6	0.5	4	14400	14400	Nieuwedijk	10	5688LK	OIRSCHOT
149082	393260	6	6	0.5	4	14551.6	14551.6	Meerijsebaan	6A	5688LT	OIRSCHOT
147290	391415	6	6	0.5	4	14720	14720	Lubberstraat	11	5688JC	OIRSCHOT
144153	388264	6	6	0.5	4	14918	14918	Voorste Heistraat	2	5091JA	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147425	387782	6	6	0.5	4	14945.7	14945.7	De Hanenberg	4	5091JV	OOST WEST EN MIDDELBEERS
148201	393979	6	6	0.5	4	15340.8	15340.8	Hedingsesteeg	3	5688LR	OIRSCHOT
146633	391648	6	6	0.5	4	15867	15867	Beerseveld	16	5688JD	OIRSCHOT
148359	391705	6	6	0.5	4	16460	16460		68	5688KC	
144823	387542	6	6	0.5	4	16787.4	16787.4	Putstraat	16	5091TH	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147022	387826	6	6	0.5	4	16886.4	16886.4	Esperenweg	6A	5091JM	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147615	393312	6	6	0.5	4	16915.8	16915.8	Nieuwedijk	15	5688LK	OIRSCHOT
150755	392084	6	6	0.5	4	16916	16916	Schansstraat	11	5688NC	OIRSCHOT
144581	387227	6	6	0.5	4	17060.7	17060.7	Kattenbergseweg	1	5091TE	OOST WEST EN MIDDELBEERS
144162	387213	6	6	0.5	4	17956.4	17956.4	Voorteindseweg	20B	5091TK	OOST WEST EN MIDDELBEERS
145679	392605	6	6	0.5	4	18230	18230	Geeneindseweg	1	5688JT	OIRSCHOT
148152	391848	6	6	0.5	4	18419.2	18419.2	Spoordonkseweg	67	5688KC	OIRSCHOT
144858	387260	6	6	0.5	4	18577.2	18577.2	Voorteindseweg	14	5091TK	OOST WEST EN MIDDELBEERS
146969	385158	6	6	0.5	4	19366.4	19366.4	Broekdijk	4	5091KH	OOST WEST EN MIDDELBEERS
148289	394072	6	6	0.5	4	19634.4	19634.4	Hedingsesteeg	1	5688LR	OIRSCHOT
144169	382764	6	6	0.5	4	20215.8	20215.8	Ontginningsweg	8	5091KN	OOST WEST EN MIDDELBEERS
144804	391825	6	6	0.5	4	20864.2	20864.2	Bekersberg	7	5688JN	OIRSCHOT
146645	388302	6	6	0.5	4	21954.6	21954.6	Groenewoudsedijk	3	5091JL	OOST WEST EN MIDDELBEERS
143958	387053	6	6	0.5	4	22117.4	22117.4	Voorteindseweg	11	5091TJ	OOST WEST EN MIDDELBEERS
143985	382738	6	6	0.5	4	22171.3	22171.3	Ontginningsweg	6	5091KN	OOST WEST EN MIDDELBEERS
152194	392761	6	6	0.5	4	22712.8	22712.8	Mortelsgraaf	1	5688MJ	OIRSCHOT
144204	385298	6	6	0.5	4	23920	23920	Straatsedijk	2B	5091SG	OOST WEST EN MIDDELBEERS
142844	385371	6	6	0.5	4	24820	24820	Paardseheide	1	5091ST	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147549	393199	6	6	0.5	4	24859	24859	Bremsteeg	8B	5688LL	OIRSCHOT
144056	387065	6	6	0.5	4	25198	25198	Voorteindseweg	9	5091TJ	OOST WEST EN MIDDELBEERS
142887	384090	6	6	0.5	4	26115.5	26115.5	Schepersweg	9	5091KT	OOST WEST EN MIDDELBEERS
144734	387055	6	6	0.5	4	26876	26876	Heiakkerweg	1	5091KW	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147615	393496	6	6	0.5	4	27340	27340	Nieuwedijk	19	5688LK	OIRSCHOT
148112	390345	6	6	0.5	4	27696.8	27696.8	Mgr van de Venstraat	5A	5688JG	OIRSCHOT
142904	383914	6	6	0.5	4	27844.7	27844.7	Spreeuwelsedijk	8	5091KS	OOST WEST EN MIDDELBEERS
143339	386728	6	6	0.5	4	27959.8	27959.8		0	5091TJ	
151806	392227	6	6	0.5	4	28241.5	28241.5	Pallande	1B	5688NH	OIRSCHOT
145396	392589	6	6	0.5	4	28658	28658	Spoordonkseweg	146A	5688SR	OIRSCHOT
147541	386918	6	6	0.5	4	29241	29241	Nieuwe Erven	2	5091JX	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147771	393683	6	6	0.5	4	29263.2	29263.2	Nieuwedijk	12	5688LK	OIRSCHOT
143725	386588	6	6	0.5	4	29515.6	29515.6	Leeuwenakker	2	5091KX	OOST WEST EN MIDDELBEERS

147361	387429	6	6	0.5	4	29576	29576	De Maneschijn	3	5091JW	OOST WEST EN MIDDELBEERS
145259	391607	6	6	0.5	4	30441.8	30441.8	Bekersberg	4A	5688JN	OIRSCHOT
148087	395499	6	6	0.5	4	30894	30894	Nieuwedijk	55	5688LK	OIRSCHOT
143726	387261	6	6	0.5	4	31225.2	31225.2	Voorteindseweg	30	5091TK	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147778	388712	6	6	0.5	4	31280	31280	Langereyt	29A	5091JP	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147562	387152	6	6	0.5	4	35442	35442	De Maneschijn	5	5091JW	OOST WEST EN MIDDELBEERS
146881	389632	6	6	0.5	4	36777.8	36777.8	Groenewoudsedijk	4A	5091JL	OOST WEST EN MIDDELBEERS
145530	392759	6	6	0.5	4	36856	36856	Spoordonkseweg	145	5688SR	OIRSCHOT
152446	391332	6	6	0.5	4	37168	37168	Sint Antoniusweg	6	5688XK	OIRSCHOT
147816	384955	6	6	0.5	4	38089.4	38089.4	Dennendijk	2	5091KD	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147667	386925	6	6	0.5	4	38631.9	38631.9	Nieuwe Erven	3	5091JX	OOST WEST EN MIDDELBEERS
146304	393753	6	6	0.5	4	40980.1	40980.1	Broekstraat	28	5688JX	OIRSCHOT
147243	394453	6	6	0.5	4	42499	42499	Achtbundersedijk	3	5688LM	OIRSCHOT
144142	388671	6	6	0.5	4	42588.8	42588.8	Heikant	3A	5091KV	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147778	393268	6	6	0.5	4	43812	43812	Nieuwedijk	8	5688LK	OIRSCHOT
146308	393044	6	6	0.5	4	45578.4	45578.4	Langendonksedijk	1A	5688JS	OIRSCHOT
147309	388185	6	6	0.5	4	46212.4	46212.4	Langereyt	21	5091JP	OOST WEST EN MIDDELBEERS
144446	387989	6	6	0.5	4	46348.5	46348.5	Heikant	2	5091KV	OOST WEST EN MIDDELBEERS
148480	392687	6	6	0.5	4	46777.2	46777.2	Polsdonken	1	5688LE	OIRSCHOT
150793	392362	6	6	0.5	4	48203.4	48203.4	Schansstraat	14A	5688NC	OIRSCHOT
145645	392684	6	6	0.5	4	49380.4	49380.4	Geeneindseweg	2	5688JT	OIRSCHOT
144415	385465	6	6	0.5	4	49726.2	49726.2	Straatsedijk	2A	5091SG	OOST WEST EN MIDDELBEERS
145820	392031	6	6	0.5	4	49810.2	49810.2	Kattenberg	4	5688JM	OIRSCHOT
147382	386969	6	6	0.5	4	50600	50600	Driehoek	9	5091KA	OOST WEST EN MIDDELBEERS
144315	388333	6	6	0.5	4	53467	53467	Heikant	4	5091KV	OOST WEST EN MIDDELBEERS
144129	382051	6	6	0.5	4	54188.8	54188.8		13	5091..	
150703	389848	6	6	0.5	4	55190.3	55190.3	Eindhovenosedijk	25	5688GN	OIRSCHOT
143913	382407	6	6	0.5	4	55384	55384	Broekeindsedijk	3	5091KL	OOST WEST EN MIDDELBEERS
144204	386404	6	6	0.5	4	56116.2	56116.2	Heiakkerweg	6	5091KW	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147611	390490	6	6	0.5	4	57013.1	57013.1	Proosbroekweg	4A	5688JH	OIRSCHOT
145970	394344	6	6	0.5	4	57390.5	57390.5	Heibloedijk	12	5688JV	OIRSCHOT
143028	385989	6	6	0.5	4	61114.4	61114.4	Huijgevoort	24	5091SB	OOST WEST EN MIDDELBEERS
143616	382739	6	6	0.5	4	63956.7	63956.7	Broekeindsedijk	10A	5091KL	OOST WEST EN MIDDELBEERS
147364	394686	6	6	0.5	4	65552.9	65552.9	Logtsebaan	2	5688LN	OIRSCHOT
150046	391981	6	6	0.5	4	69630.1	69630.1	Notel	61	5688NB	OIRSCHOT
144636	392502	6	6	0.5	4	70764.9	70764.9		0	5688JM	
147757	389775	6	6	0.5	4	73067.8	73067.8	Galgenbos	1A	5688HJ	OIRSCHOT
144460	388542	6	6	0.5	4	76896.6	76896.6	Voorste Heistraat	7	5091JA	OOST WEST EN MIDDELBEERS
146113	393770	6	6	0.5	4	79949.7	79949.7	Broekstraat	31	5688JX	OIRSCHOT
147673	394002	6	6	0.5	4	89140.16	89140.16	Nieuwedijk	25	5688LK	OIRSCHOT
147450	394205	6	6	0.5	4	98104.2	98104.2	Nieuwedijk	29	5688LK	OIRSCHOT
144388	386658	6	6	0.5	4	103733.9	103733.9	Heiakkerweg	4	5091KW	OOST WEST EN MIDDELBEERS

BIJLAGE 2

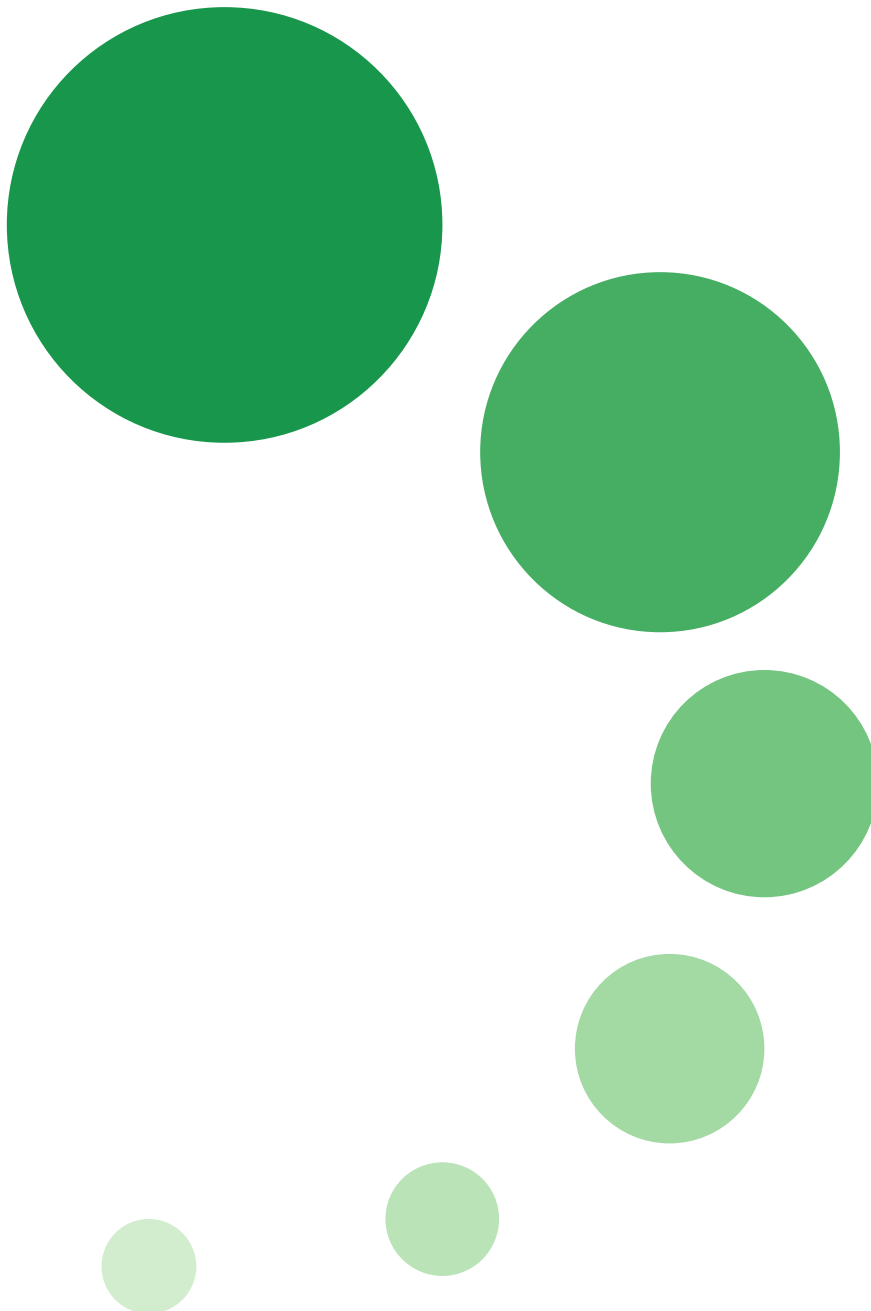
Topografische kaart

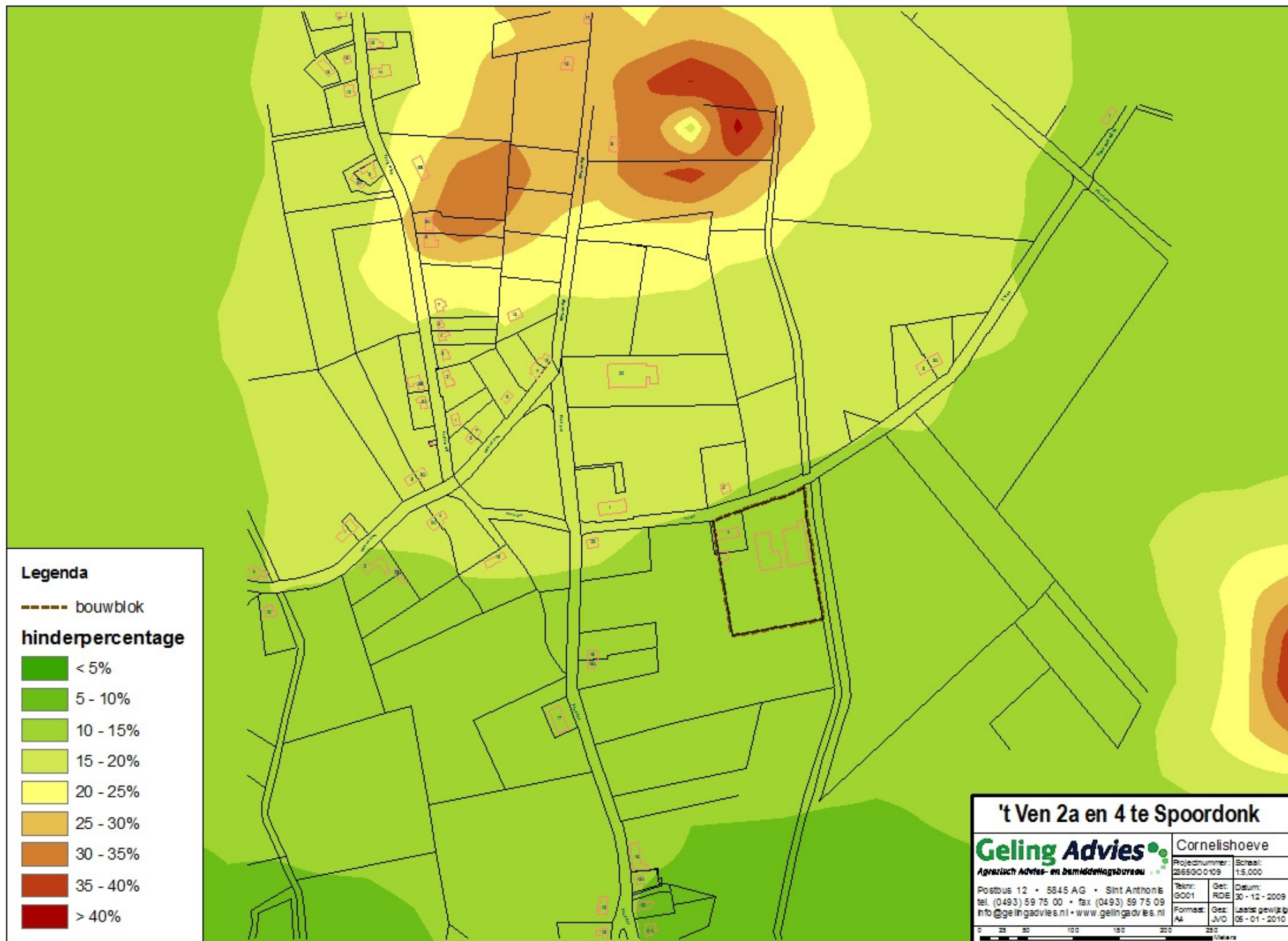




BIJLAGE 3

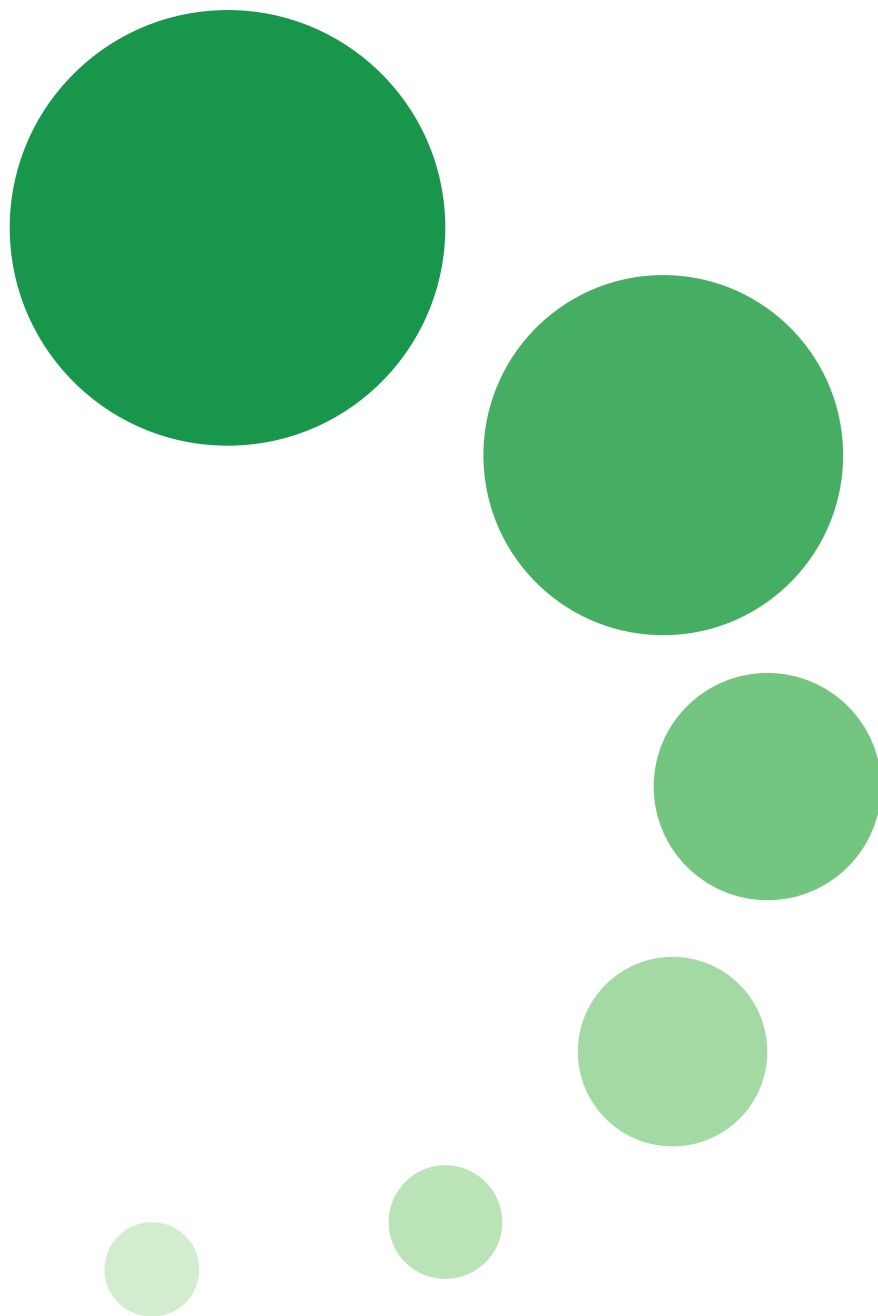
Achtergrondgeurbelasting





BIJLAGE 4

Situatietekening bedrijfsopzet





Cornelishoeve **nieuwe situatie**

schaal 1: 500 (A3)

Ruimtelijke onderbouwing

Cornelishoeve
't Ven 4

Versie januari 2010

Oprachtgever:

Dhr. de Kroon

Mevr. W. Cové

Pandgat 17, Oirschot

Uitvoerders:

Mevr. G. Stoffelen, Bureau Praedium

Mevr. E. Boonman, Croonen Adviseurs



Leeswijzer

Inleiding	5
Achtergrond.....	5
Ligging plangebied	6
Plan	7
Huidige situatie	7
Toekomstige situatie	9
Beleid	11
Provinciaal beleid	11
Gemeentelijk beleid	14
Ruimtelijke aspecten	17
Stedenbouw	17
Landschappelijke inpassing	18
Archeologie en cultuurhistorie	19
Milieuaspecten.....	21
Bodemkwaliteit	21
Relatie Wet geluidhinder	21
Luchtkwaliteit.....	21
Externe veiligheid.....	21
Hinderlijke bedrijvigheid	22
Wet geurhinder en veehouderij.....	22
Natuur en ecologie	23
Water.....	26
Kabels en leidingen	27
Uitvoerbaarheid	28
Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	28
Economische uitvoerbaarheid	28
Grondexploitatie.....	29
Conclusie	29
Vertaling initiatief in ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Oirschot.....	30
Vertaling initiatief in verbeelding bestemmingsplan	32
BIJLAGEN:	
- Geurberekening Wet milieubeheer, Cornelishoeve 't Ven 4 Spoordonk, Geling Advies, januari 2010	

2. Inleiding

2.1 Achtergrond

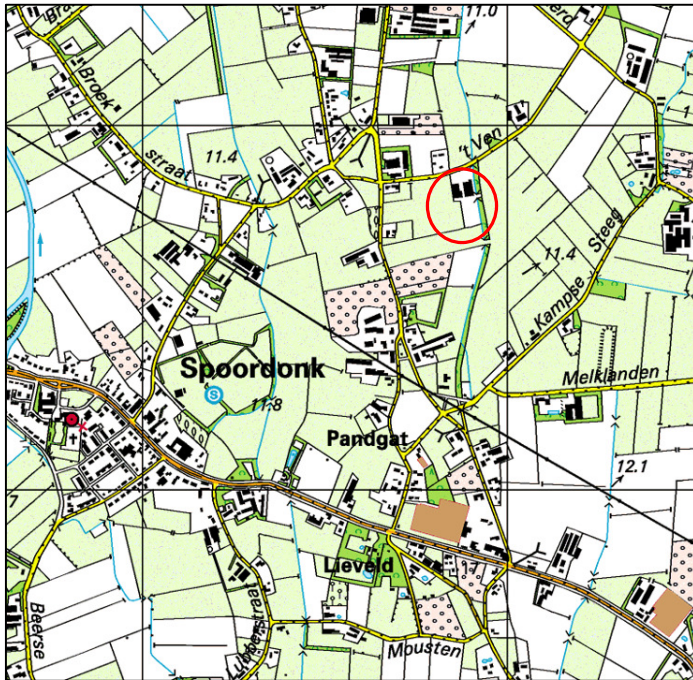
Het project betreft een aanvraag voor een zorgboerderij met overnachtingruimtes en ruimtes voor dagactiviteiten. De overnachtingruimtes worden gerealiseerd in de bestaande bedrijfswoning en in één van de koeienstallen van de Cornelishoeve. De dagactiviteiten worden gerealiseerd in een aantal ruimtes. In de bestaande bedrijfswoning en in de bestaande koeienstal wordt een ruimte voor dagactiviteiten ingericht. Tevens wordt een educatieve ruimte gerealiseerd in een nieuw te bouwen traditionele hooimijt. Eigenaar en opdrachtgever Dhr. de Kroon is een aantal jaren geleden gestopt met het houden van melkvee en houdt nu runderen. Dhr. de Kroon wil naast de runderen inkomsten halen uit verbrede landbouw. Samen met mevr. W. Cove wil dhr. de Kroon een zorgboerderij realiseren waar met name aan cliënten met een lichte (tijdelijke) beperking zorg geboden zal worden. Het betreft cliënten met een burnout, mensen met een licht psychiatrische- of licht verstandelijke beperking of jongeren met een beperking die zich voorbereiden op betaalde arbeid. Ook willen de initiatiefnemers meerdaagse cursussen op het gebied van persoonlijke en spirituele ontwikkeling aanbieden voor mensen met een hulpvraag. Op dit moment worden in de bedrijfswoning reeds incidenteel meerdaagse cursussen op het gebied van persoonlijke en spirituele ontwikkeling georganiseerd. Dit willen de initiatiefnemers graag legaliseren. De cursussen en de zorg die aangeboden wordt op de Cornelishoeve zijn gerelateerd aan de boerderij. Het vee en de arbeid op het agrarische bedrijf hebben een heilzame werking op zorgvragers. Ook bij de cursussen die gehouden worden op de Cornelishoeve biedt het agrarische bedrijf meerwaarde. De rustige landelijke locatie, gelegen midden in de natuur, de mooie tuin en de runderen op de boerderij versterken de inhoud van de cursussen. De hooimijt wordt gerealiseerd om de cursussen in te geven. Tevens versterkt de hooimijt het landschap. De hooimijt wordt cultuurhistorisch verantwoord gebouwd.

Om de ruimtelijke ontwikkelingen op de Cornelishoeve mogelijk te maken wordt op de gronden van de Cornelishoeve ongeveer 1 hectare natuur gerealiseerd.

Het initiatief is niet geheel mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan 't Ven 4 aan de noordoost kant van Spoordonk. Het ligt in agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AHS) in reliëf gebied.



3. Plan

3.1 Huidige situatie



Zie bijlagen voor bestaande situatie op juiste schaal

De bestaande boerderij is 25m bij 10m. Op de 1^e verdieping bevinden zich drie kamers. De kamers zijn alle drie 4m bij 5m. Op de begane grond bevindt zich een badkamer. Op de begane grond bevindt zich een stalruimte van 8m bij 10m. De bestaande boerderij is 5 jaar geleden gebouwd met veel oog voor detail.

Op het erf zijn twee stallen aanwezig waar runderen in gehouden worden. Ten noorden van deze stallen is een ruime parkeerplaats gelegen.

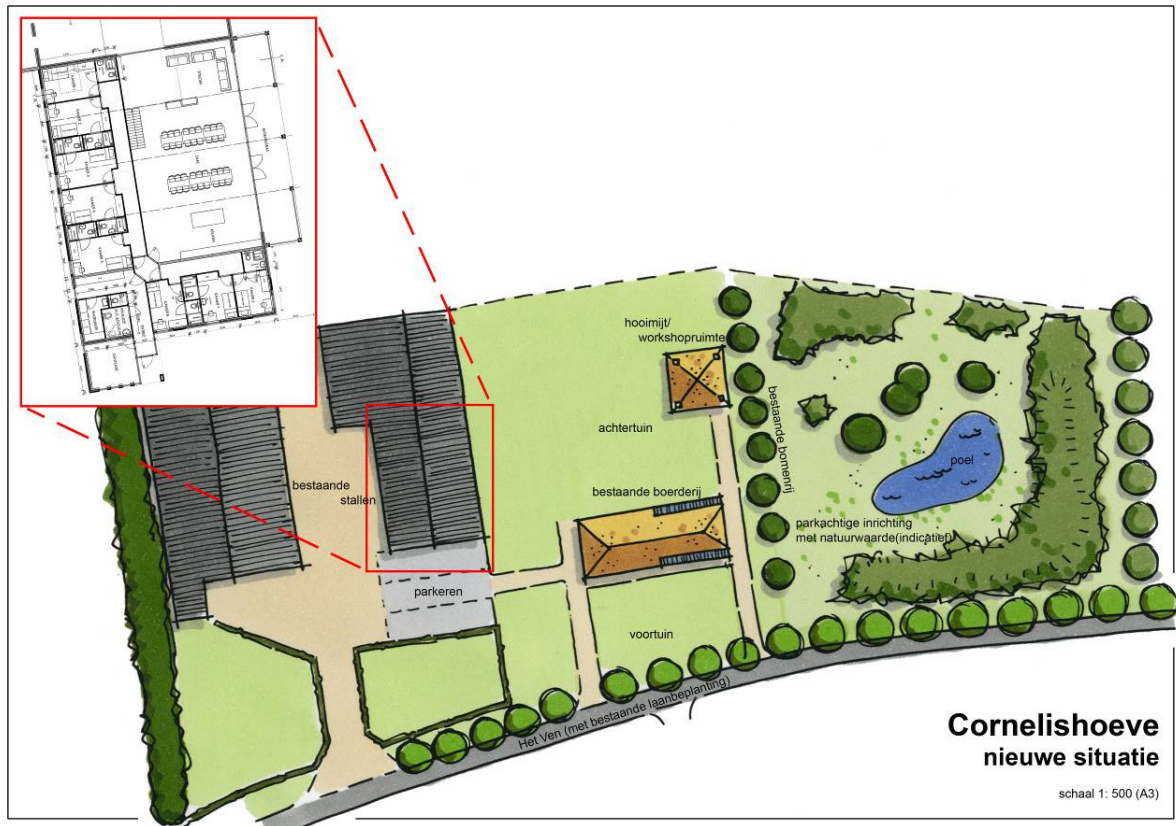


Bestaande boerderij voorkant



Bestaande boerderij achterkant

Toekomstige situatie



Zie bijlagen voor nieuwe situatie op juiste schaal

De drie tweepersoonkamers op de eerste verdieping van de bedrijfswoning zijn 4m bij 5m en worden in gebruik genomen als overnachtingruimtes voor zorgvragers. Op de eerste verdieping bevindt zich ook een badkamer van 4m bij 2m en een toiletruimte van 1.5m bij 1.5m. Op de begane grond bevindt zich een vierde tweepersoonkamer van 4m bij 5m en een badkamer van 3m bij 3m en een toiletruimte van 1.5m bij 1.5m. Op de begane grond wordt de stalruimte van 8m bij 10m in gebruik genomen als ruimte voor dagactiviteiten. In totaal beslaat de zorgboerderij in de bedrijfswoning 181,5 meter.

In de bestaande koeienstal worden 8 éénpersoonsovernachtingruimtes gerealiseerd met eigen toilet en een gezamenlijke douche. In totaal beslaan deze 8 kamers met toiletten en badkamer 210m². In de koeienstal wordt ook een ruimte voor dagactiviteiten gerealiseerd van 175m².

Aan de voorzijde van de stal wordt een kantoortje van 17m² gerealiseerd zodat bezoekers niet direct het zorggedeelte hoeven te betreden.

Voor de workshops willen de initiatiefnemers een traditionele hooimijt van 10m bij 10m realiseren. De hooimijt wordt naar verwachting 8 meter hoog. De realisatie van de hooimijt brengt een stuk cultuurhistorie terug naar het gebied. De workshopruimte in de hooimijt wordt een ruimte met veel glas in de wanden en uitzicht op de natuur. In totaal beslaat de zorgboerderij 683.5m².

Ten oosten van de boerderij wordt een stuk natuur ingericht. Op de overige percelen worden ook landschapselementen aangelegd. Zie hoofdstuk 5.2 landschappelijke inpassing.

Beleid

4.1 Provinciaal beleid

Interim Structuurvisie en Paraplunota



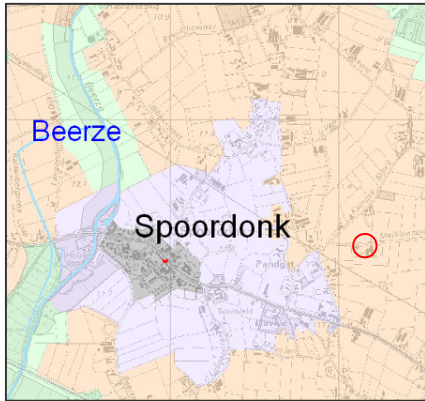
In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De **Interimstructuurvisie** komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. De **Paraplunota** bevat de concretisering van de hoofdlijnen van het beleid zoals weergegeven in de Interimstructuurvisie. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

Onderhavig plangebied is gelegen in de AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel. In de AHS-landschap zijn verbrede landbouwactiviteiten in beginsel op alle bestaande bouwblokken toelaatbaar, mits daarmee geen afbreuk wordt gedaan dan wel aantasting plaatsvindt van de direct in de omgeving aanwezige waarden, waaronder de landbouwontwikkeling. Voor de concrete inpasbaarheid van verbrede landbouwactiviteiten is een afweging noodzakelijk van de effecten van een dergelijke activiteit op de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten. Het initiatief wordt landschappelijk ruim ingepast (zie hoofdstuk 5.2). Aan het toelaten van verbrede landbouwactiviteiten op het bouwblok dient een bij de activiteit passende maximale maatvoering te worden gesteld. Aandacht wordt gevraagd voor zuinig ruimtegebruik.

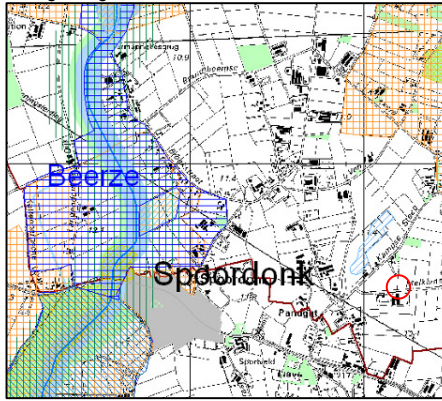
Met het initiatief wordt invulling gegeven aan het beleid voor verbrede landbouw. Er is sprake van zuinig ruimtegebruik doordat bestaande bebouwing wordt benut voor de zorgboerderij en de omvang kleinschalig is. Door de realisatie van de hooimijt wordt extra bebouwing (binnen het bouwblok) gerealiseerd. Deze bebouwing voegt echter cultuurhistorische waarde toe aan het gebied. Het bouwblok hoeft niet te worden uitgebreid.

Reconstructieplan 'Beerze-Reusel'

Sociale en economische vitaliteit



Omgevingskwaliteiten



Het plangebied is gelegen in verwevingsgebied. Een verwevingsgebied is gericht op mogelijkheden voor landbouw, wonen, natuur, landschap en toerisme. Deze waarden komen al voor of zijn makkelijk te ontwikkelen.

Het plangebied kent op de reconstructie- plankaart 'Omgevingskwaliteiten' geen bijzonderheden.

Eén van de reconstructiedoelen is het stimuleren van verbrede landbouw. De reconstructiecommissie ziet goede mogelijkheden voor de landbouw en zorg als verbredingactiviteit: gezien de ligging van Beerze Reusel tussen grote bevolkingsconcentraties met een bijbehorende behoefte aan zorgvoorzieningen lijken er goede mogelijkheden voor een toename van het aantal bedrijven met zorg als nevenactiviteit.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State ten aanzien van een aantal beroepen tegen het reconstructieplan Beerze-Reusel heeft de provincie Noord-Brabant een correctieve herziening vastgesteld. De correctieve voorziening heeft geen wijzigingen van het reconstructieplan voor het plangebied tot gevolg gehad.

Het initiatief geeft invulling aan het reconstructieplan door de realisatie van de zorgboerderij. Het streekhuis is door het Streekhuis Kempenland positief ontvangen. De Streekmanager zet zich actief in om het initiatief te realiseren.

Buitengebied in Ontwikkeling

De beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' is door op 20 juli 2004 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant. De beleidsnota beoogt gemeenten de mogelijkheid te bieden om hun eigen beleidsruimte op het gebied van nieuwe activiteiten in het buitengebied gebiedsspecifiek in te vullen.

In de beleidsnota is een beleidslijn 'Nevenfuncties en Verbrede landbouw' beschreven. Zorgboerderijen worden binnen deze beleidslijn gezien als 'verbrede landbouw'. De ontwikkeling van verbrede landbouwactiviteiten is als specifieke nevenfunctie in beginsel op alle bestaande agrarische bouwblokken toelaatbaar mits de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt. De activiteiten mogen geen afbreuk doen aan de aanwezige waarden in het gebied maar zijn er op gericht de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Er dient aansluiting gezocht te worden bij de zonering zoals gelegd in de reconstructie- en gebiedsplannen.

Aandacht wordt gevraagd voor zuinig ruimtegebruik en het tegengaan van onnodige versterking; voorkomen moet worden dat het agrarische bouwblok ten gevolge van het opstarten van dergelijke activiteiten uitbreiding behoeft.

Het initiatief past binnen de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'. In deze nota wordt geen maximum gesteld aan de verbrede landbouwactiviteiten op agrarische bouwblokken. Uitbreiding van het agrarische bouwblok is bij dit initiatief niet aan de orde.

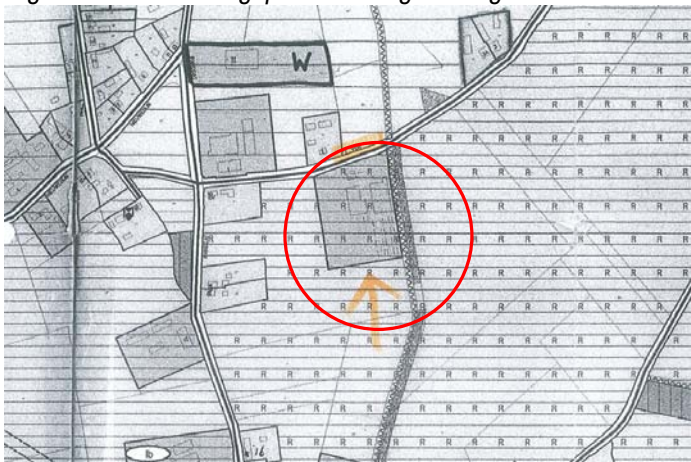
4.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus Oirschot

Het plangebied valt binnen het landschapstype oude bouwlanden. In deze gebieden staat beheer en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorop. Het plangebied is gelegen aan een waardevolle laan.

Het initiatief geeft hier verder invulling aan (zie hoofdstuk 5.2) . Bij de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de omgeving. Daarnaast wordt invulling gegeven aan een zorgboerderij.

Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Oirschot



Voor de betreffende gronden zijn het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld dd. 17 oktober 2000) en het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening 2003' (vastgesteld dd. 19 januari 2004) beide van gemeente Oirschot vigerend.

In dit bestemmingsplan is aan het perceel de bestemming 'Agrarisch bouwblok in agrarisch gebied met landschappelijke waarden' toegekend, met als nadere aanduiding 'agrarisch bouwblok'.

Tevens ligt het plangebied in een reliëfrijk gebied.

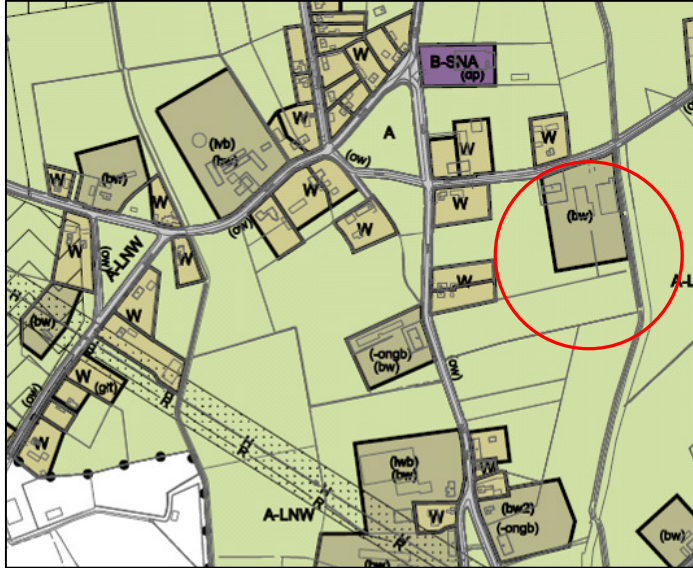
De gronden zijn bestemd voor:

- Agrarische bedrijfsexploitatie
- Bedrijfsmatige nevenactiviteiten
- Extensief recreatief medegebruik
- Behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, archeologische, landschappelijke en ecologische waarden
- Waterhuishoudkundige doeleinden
- Beschermen van de grondwaterkwaliteit

Op 14 mei 2002 is door de gemeente Oirschot een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfswoning.

Het vigerende bestemmingplan buitengebied biedt onvoldoende mogelijkheden voor realisering van de zorgboerderij. Tevens biedt het onvoldoende mogelijkheden voor de realisatie van de hooimijt.

Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2008



In het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied van januari 2008 is het plangebied de bestemming 'Agrarisch – landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden' toegekend.

Via vrijstelling zijn nevenactiviteiten op het agrarische bouwvlak mogelijk indien:

- de nevenactiviteit ondergeschikt is aan de agrarisch bedrijfsvoering;
- de nevenactiviteiten plaatsvinden in bestaande bebouwing;
- de maximale bedrijfsvloeroppervlakte 50% van de bestaande bebouwing bedraagt tot een maximum van 350 m²;
- uitsluitend bij nevenactiviteiten voor zorg maximaal 200 m² buitenruimte wordt gebruikt;
- buitenopslag niet is toegestaan;
- parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- er geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking;
- voorzien wordt in een streekeigen landschappelijke inpassing;
- geen afbreuk wordt gedaan aan, of aantasting plaatsvindt van, in de directe omgeving aanwezige functies en waarden;
- een afweging plaatsvindt van effecten op de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven;

Het voorontwerpbestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden voor de realisatie van de zorgboerderij omdat het bedrijfsvloeroppervlakte groter is dan 350m². Tevens biedt het onvoldoende mogelijkheden voor de realisatie van de hooimijt.

5. Ruimtelijke aspecten

5.1 Stedenbouw

De overnachtingruimtes worden gerealiseerd in bestaande bebouwing. In de bedrijfswoning worden 4 twee persoonkamers gerealiseerd en in de bestaande koeienstal 8 één persoonskamers. In de bedrijfswoning wordt ook een dagactiviteitenruimte gerealiseerd en in de koeienstal ook. De beeldkwaliteit van de bedrijfswoning zal niet wijzigen door het initiatief.

De beeldkwaliteit van de bestaande koeienstal zal verbeteren door het initiatief. Aan de voorkant van de stal wordt een kantoortje aangebouwd zodat bezoekers niet direct het zorggedeelte hoeven te betreden. Deze aanbouw wordt lager uitgevoerd dan de stal om de contour van de stal in tact te laten. De dakhelling is gelijk aan de oorspronkelijke stal en de gevelbekleding wordt uitgevoerd in hout net als de rest van de voorzijde van de stal. Aan kant van de bedrijfswoning worden grote ramen in de stal toegevoegd zodat een verbinding tussen de tuin en de nieuwe functies in de stal ontstaat. Aan de andere zijde van de stal worden ramen en deuren toegevoegd voor de overnachtingsruimtes. De koeienstal blijft voor de helft in gebruik als koeienstal. Door middel van een grote glazen afscheiding kan vanuit de dagactiviteitenruimte gekeken worden in de koeienstal.

Voor het geven van workshops wil de initiatiefnemer een traditionele hooimijt realiseren van 10m bij 10m. De hoogte van de hooimijt zal ongeveer 8m worden. Voordat aan de bouw van de hooimijt wordt begonnen wordt eerst onderzoek gedaan naar de verschijningsvorm van hooimijten zoals ze vroeger in Oirschot voorkwamen. Op basis van deze vroegere verschijningsvorm wordt een ontwerp gemaakt. De hooimijt wordt gebouwd om het landschap te versterken en de boerenbeleving voor de bezoekers te vergroten.

5.2 Landschappelijke inpassing



Zie bijlagen voor landschappelijke inpassing op juiste schaal.

Natuurcompensatie

Het initiatief van dhr. de Kroon wordt landschappelijk stevig ingepast. In totaal wordt bijna een hectare natuur aangelegd ter compensatie van de ruimtelijke ontwikkelingen.

Aan de westkant van de boerderij wordt een poel gegraven en wordt een stuk grond parkachtig ingericht. Tevens worden houtwallen en een bomenrij aangelegd. Er komt een wandelpad over de percelen van dhr. de Kroon van 't Ven naar Pandgat. En in een hoek van het meest zuidelijke perceel van Dhr. de Kroon wordt een poel aangelegd met een klein bosje.

In totaal wordt 725 meter bij 5 meter houtwal aangelegd en 175 meter bij 2 meter bomenrij. Het oppervlak wat als bosje wordt ingericht is 1.625 m². Het oppervlak aan poelen wordt 500m² en het oppervlak bloemrijk grasland wordt 3.575m². In totaal wordt 9.675m² grond omgezet naar natuur. Dit is 278% van het totale verharde oppervlak wat 3.485 meter beslaat. De gemeente Oirschot heeft tijdens een ambtelijk overleg op 30 januari 2009 aangegeven dat een oppervlak van minimaal 20% van het totale verharde oppervlak aan natuur moet worden gerealiseerd. Dit percentage wordt ruimschoot gehaald.

Beplantingsplan

- De houtwallen worden in 3 rijen gepland en worden uiteindelijk 5 tot 10 meter breed. De soorten die gepland worden zijn inheemse soorten zoals Zomereik, Beuk, Haagbeuk, Vuilboom, Lijsterbes en Meidoorn.

- De bomenrijen bestaan uit één rij bomen die van gelijke leeftijd zijn. De bomen zijn inheemse soorten van de zelfde soort zoals bijvoorbeeld zomereik.

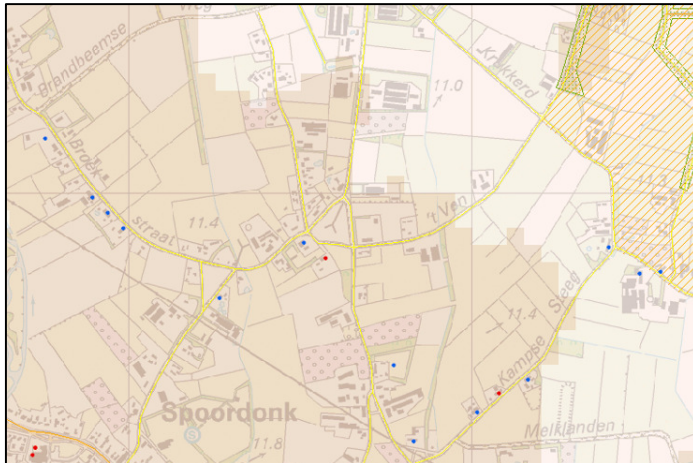
- De bosjes die worden aangeplant bestaan uit opgaande begroeiing van inheemse soorten en struiken met een bedekking van 80%. De soorten die gepland worden zijn soorten zoals Lijsterbes, Braam, Hazelaar, Meidoorn, Hondсроos, Beuk, Berk en Kamperfoelie.
- De poelen zijn amfibieënpoeien die niet aansluiten op een waterloop en gevoed worden door grond- en/of regenwater en waarvan in de winterperiode het natte oppervlakte voor tenminste 80% bestaat uit open water. De waterdiepte is in de diepste delen in de periode van 1 oktober tot 1 april tenminste 0.5 meter diep.
- Het bloemrijke grasland wordt ingezaaid met een inheems mengsel en het beheer zal gericht zijn op verschraling.

Conclusie

Het initiatief wordt stedenbouwkundige en landschappelijk ingepast.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorische waardenkaart



Het plangebied is gelegen in een gebied waar de indicatieve archeologische waarde hoog tot middelhoog is. De hooimijt wordt gerealiseerd op het bestaande bouwblok en is slecht 100m² groot. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk omdat het oppervlak waar gebouwd gaat worden en de bodem verstoord gaat worden niet groter is dan 100m².

6. Milieuaspecten

6.1 Bodemkwaliteit

Op grond van jurisprudentie is een bodemonderzoek vereist indien sprake is van een ruimte waar per dag meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft hier onder andere woningen, kantoorruimtes en (zorg) instellingen. Daarnaast is bodemonderzoek vereist indien uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat sprake is van een verontreinigde situatie. Indien een perceel is gelegen naast industriegrond en sprake is van een ruimte waar per dag gedurende 2 uur mensen verblijven is altijd een bodemonderzoek vereist.

Bij realisatie van de zorgboerderij is er sprake van functieverandering en is bodemonderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd wanneer duidelijkheid is verkregen over de gemeentelijke instemming met het initiatief.

6.2 Relatie Wet geluidhinder

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt in de bestaande woning overnachtingruimtes voor zorgvragers en particuliere cursisten mogelijk gemaakt. Deze zijn vergelijkbaar met recreatiewoningen of hotels en daardoor niet aan te merken als geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder.

6.3 Luchtkwaliteit

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteiteisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Op het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' is de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' gebaseerd. Deze regeling geeft regels over de wijze waarop het begrip 'niet in betekende mate' inhoud moet worden gegeven. De hoofdregel is dat het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt indien door het initiatief de 1% grens (van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van PM10 of NO2 40 µg/m³, dus 0,4 µg/m³) niet wordt overschreden. In de regeling zijn voorts categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij in 'niet in betekende mate' bijdragen.

Het initiatief betreft de realisatie van een zorgboerderij. Het aantal bezoekers zal niet groter worden dan gemiddeld 10 bezoekers per dag. Wegens de kleinschaligheid van voorliggende ontwikkeling en de beperkte verkeersaantrekkende werking draagt het initiatief niet in betekende mate bij.

Het initiatief is te vergelijken met de 'niet in betekende mate'-categorie 'woningbouwlocaties'. De grens voor deze categorie ligt bij 500 woningen. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

6.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

6.5 Hinderlijke bedrijvigheid

De zorgboerderij dient getoetst te worden aan bedrijvigheid in de omgeving. Voor wat betreft de eigen bedrijfsvoering dient het initiatief afgestemd te worden op de milieuvergunning/ melding AMvB.

6.6 Wet geurhinder en veehouderij

Door Geling Advies te Sint Anthonis is een geurberekening in het kader van de Wet milieubeheer uitgevoerd voor de beoogde uitbreiding van de Cornelishoeve¹.

Uit de beoordeling van de geurberekening blijkt dat de beoogde uitbreiding van het bedrijf van Cornelishoeve op basis van de Wet geurhinder en veehouderij de omliggende agrarische bedrijven niet verder in de bedrijfsvoering zal belemmeren. Het bedrijf beschikt zelf over een milieuvergunning voor een melkveehouderij en is als zodanig door de Wgv met een vaste afstand beschermt. Uit de geurberekening en vorenstaande overwegingen kunnen daarom de volgende deelconclusies getrokken worden:

1. Binnen het gehele vigerende bouwblok kunnen geurgevoelige objecten worden gerealiseerd volgens het vigerende bestemmingsplan.
2. De omliggende veehouderijen liggen met hun bouwblokken allen op meer dan 50 meter van onderhavig bouwblok af.
3. Gelet op de vaste afstand van 50 meter die ingevolge artikel 3, lid 2 van de Wgv in acht moet worden gehouden kan het bedrijf geen andere veehouderijen belemmeren.
4. De achtergrondbelasting voor de woonboerderij, alsmede de te realiseren zorgtak in de stal bevindt zich in een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Er wordt aan de in de geurverordening aangehaalde 20% hinder voldaan.
5. De achtergrondbelasting zorgt voor een redelijk goed woon- en verblijfsklimaat.
6. Het initiatief vindt plaats in een verwevingsgebied, waar ruimte is voor zowel de veehouders als de geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld recreatie).

Gelet op bovenstaande wordt de gemeente gevraagd haar medewerking te geven aan een bestemmingswijziging voor de uitbreiding binnen de bestaande gebouwen aan 't Ven 2a en 4 te Spoordonk voor het realiseren van een uitbreiding in verblijfsrecreatie en een zorgtak.

¹ Geurberekening Wet milieubeheer, Geling Advies, januari 2010

6.7 Natuur en ecologie

Soortenbescherming (Flora- en faunawet)

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsregels met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsregels van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van ontheffing op grond van de wet. Voor zover deze ontheffing niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsregels ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

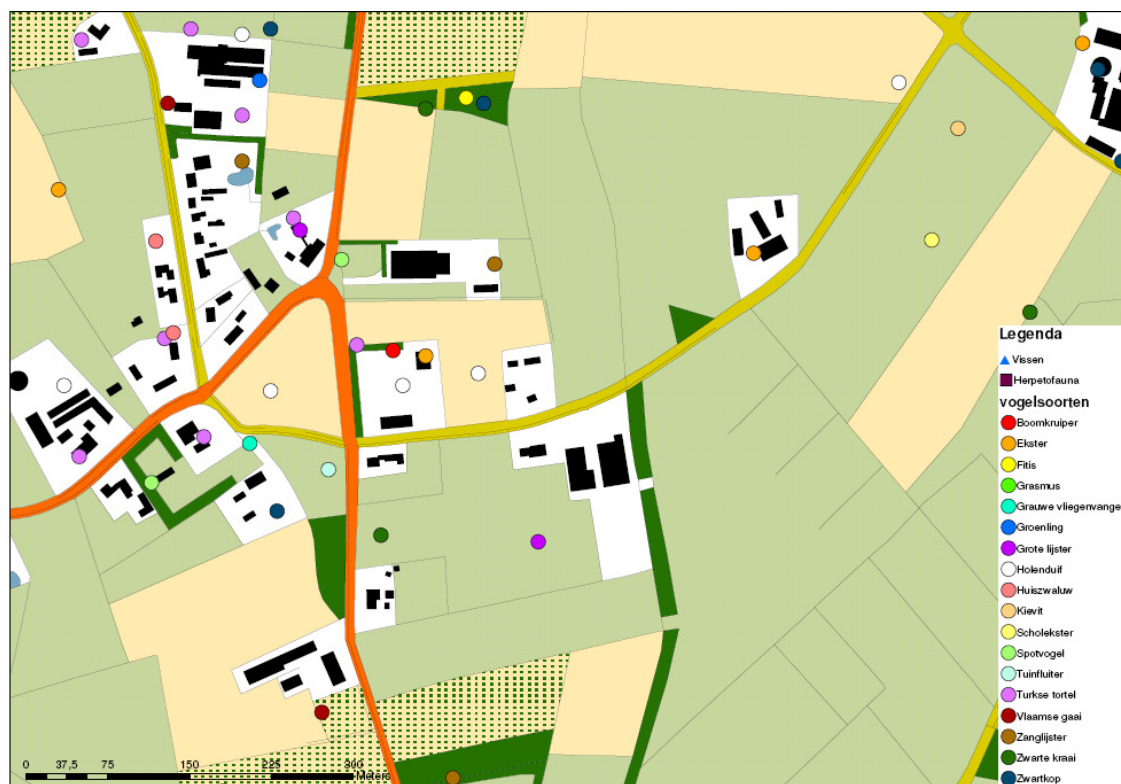
De Flora- en faunawet is in zoverre voor het onderhavige bestemmingsplan van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van mogelijke ontwikkelingen niet in de weg staat. Dit is het geval als ingrepen nodig zijn waarvoor ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet niet zal worden verkregen. In dat geval is de ontwikkeling vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is onderzocht of er beschermde soorten planten en dieren aanwezig zijn en wat de effecten zijn van de voorgestelde ruimtelijke ingreep. Middels een quick scan op basis van inventarisatiegegevens van de Provincie Noord-Brabant, een globaal rapport van het Natuurloket en een oriënterend veldbezoek zijn de volgende beschermde soorten in het projectgebied te verwachten. De gebruikte inventarisatiegegevens zijn soms verouderd. Omdat binnen het plangebied de afgelopen 20 jaar altijd landbouw heeft plaatsgevonden kan er van uitgegaan worden dat er zich geen nieuwe soorten gevestigd hebben binnen het plangebied.

Tabel 6.7 Te verwachten beschermde soorten

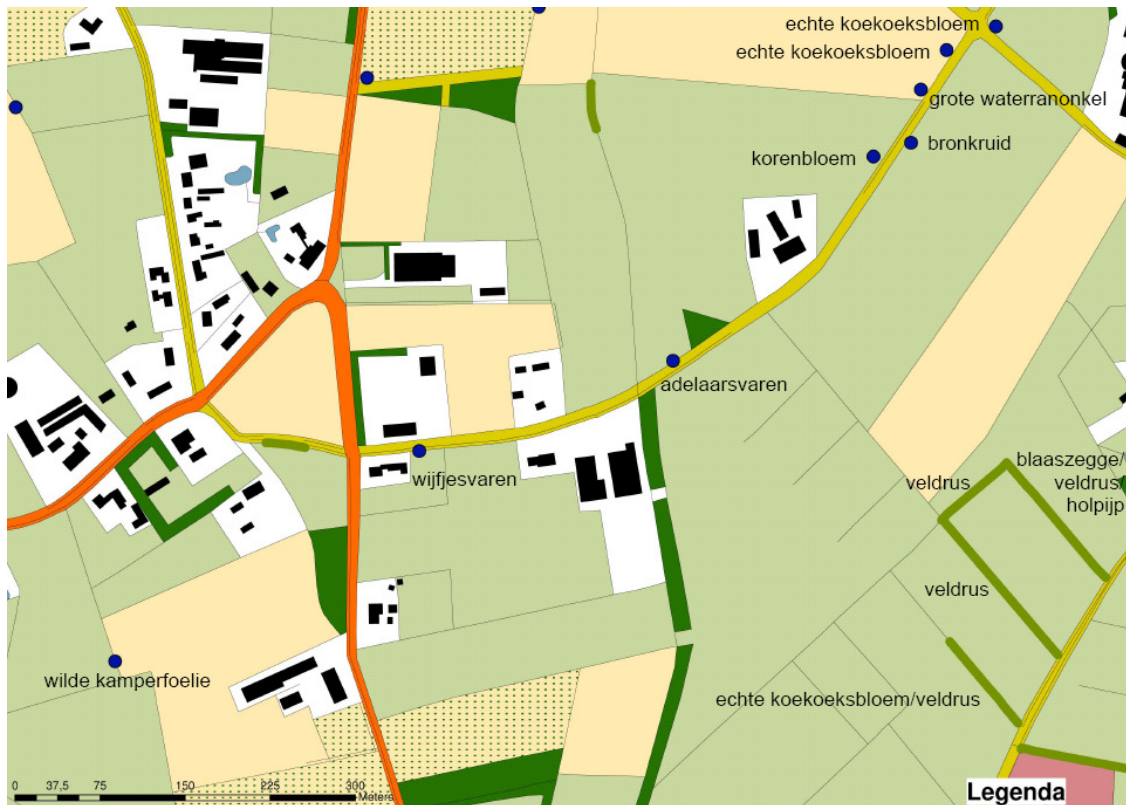
Categorie	Te verwachten beschermde soorten
Flora	Algemene soorten: bronkruid, wijfjesvaren (2000)
Vogels	Algemene soorten: Grote Lijster, Fitis, Zwarte kraai, Kievit (1999)
Zoogdieren	Algemene soorten als Mol, Egel, Huisspitsmuis, Bosspitsmuis, Dwergspitsmuis, Bosmuis en Veldmuis
Vleermuizen	Geen gegevens bekend
Amfibieën, reptielen en vissen	Bruine kikker en Gewone pad
Vlinders, libellen en andere ongewervelden	

Inventarisatiegegevens Provincie Noord Brabant



Gegevens broedvogelinventarisatie door Provincie Noord Brabant 1999-2000

Zoals blijkt uit inventariserend onderzoek is de huidige natuurwaarde van het plangebied vermoedelijk vanwege het gangbare agrarische gebruik van de gronden, laag.



Gegevens florainventarisatie door Provincie Noord Brabant 1999-2007

Gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet)

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet de uitvoering van het plan niet in de weg staat. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van een ontwikkeling in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet zal kunnen worden verkregen. De Natuurbeschermingswet 1998 houdt – in hoofdzaak – het volgende in. De minister van LNV gaat over tot aanwijzing van gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn (de zogenoemde Natura 2000- gebieden).



Kaart EHS gebieden ministerie van LNV

In een aanwijzingsbesluit wordt de instandhoudingdoelstelling voor een bepaalde soort of habitattype bepaald. Hiertoe behoren in ieder geval de instandhouding van natuurlijke leefgebieden van beschermde vogelsoorten (Vogelrichtlijngebieden) en de instandhouding van natuurlijke habitats of populaties van kenmerkende soorten van deze habitattypen (Habitatrichtlijngebieden). De instandhoudingdoelstelling kan echter ook betrekking hebben op behoud, herstel en ontwikkeling van natuurschoon of natuurwetenschappelijke waarden. Vervolgens wordt voor het betreffende natuurgebied een beheerplan opgesteld.

In dit kader is het van belang om te onderzoeken of het plangebied is gelegen nabij (in de invloedssfeer van) een Natura 2000 gebied. Het Natura 2000 gebied 'Oisterwijkse bossen en vennen' ligt op 2,5 kilometer ten noorden van de projectlocatie. Een vergunningplicht in het kader van de Natuurbeschermingswet lijkt niet noodzakelijk.

Op bovengelegde kaart van het ministerie van LNV is een bosje te zien wat tot de EHS behoort. Dit bosje ligt op 300 meter afstand van de projectlocatie. Het initiatief heeft echter geen negatieve effecten op dit bosje.

6.7 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van Waterschap De Dommel is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Eén van de zaken die wordt nagestreefd, is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak). Nieuwe initiatieven dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit houdt in dat het initiatief niet

mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Om te zorgen dat de waardevolle elementen in Oirschot behouden blijven, de kwaliteit van het water verbeterd en het watersysteem op orde blijft, heeft de gemeente Oirschot met de waterpartners een waterplan opgesteld. Het waterplan komt tot de volgende voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen:

- afkoppelen van verhard oppervlak en water zo lang mogelijk vasthouden;
- gebruik van materialen die het water niet verontreinigen.

De hooimijt en het kantoortje wat aan de stal wordt gebouwd brengt extra verharding met zich mee (100 + 17 m²). De hooimijt wordt uitgevoerd zonder dakgoot waardoor het regenwater ter plaatse in de grond kan zakken. Bij de realisatie van het initiatief wordt tevens gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen, waardoor vervuiling van bodem en grondwater worden voorkomen. Het vuilwater van de zorgboerderij kan worden afgevoerd op het aanwezige rioleringsstelsel.

6.9 Kabels en leidingen

Voor de bouw van de hooimijt wordt een Klic-melding gedaan.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het initiatief brengt een kleine stroom gasten met zich mee. Maximaal kunnen 16 mensen overnachten in de zorgboerderij. De overnachtingen zullen met name in de weekeinden plaats vinden. Bij de dagactiviteiten zullen maximaal 8 zorgvragers per dag aanwezig zijn. De dagactiviteiten vinden met name plaats in de weekeinden. Gemiddeld worden 10 bezoekers per dag verwacht.

Buren worden over het initiatief ingelicht.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van de zorgboerderij is een particulier initiatief. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemers. Onderstaande exploitatieopzet laat zien dat het initiatief haalbaar is.

De agrarische tak is niet in de exploitatieopzet meegenomen. Het houden van runderen is essentieel voor de zorgboerderij maar er wordt binnen de agrarische tak geen winst en geen verlies gemaakt. De agrarische tak is daarom niet in de exploitatieopzet meegenomen.

Lasten	2011	2012	2013
Inkoop kosten	€ -	€ -	€ -
Personeel	€ 93.600,00	€ 112.320,00	€ 112.320,00
Afschrijvingen	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Rente lening	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Reservering onderhoud	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
OZB	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00
Heffingen en rechten	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
Verzekeringen	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Gas & Water & Electriciteit	€ 4.000,00	€ 5.000,00	€ 7.000,00
Overige kosten	€ 3.000,00	€ 4.000,00	€ 5.000,00
TOTAAL LASTEN	€ 131.900,00	€ 152.620,00	€ 155.620,00

Baten	2011	2012	2013
Dagactiviteiten	€ 86.500,00	€ 115.400,00	€ 144.240,00
Workshops	€ 40.000,00	€ 50.000,00	€ 60.000,00
	€ -	€ -	€ -
	€ -	€ -	€ -
TOTAAL BATEN	€ 126.500,00	€ 165.400,00	€ 204.240,00

7.3 Grondexploitatie

Bij realisatie van de zorgboerderij ontstaan er geen kosten voor de gemeente.

De initiatiefnemer is bereid een planschadeovereenkomst te sluiten met de gemeente Oirschot.

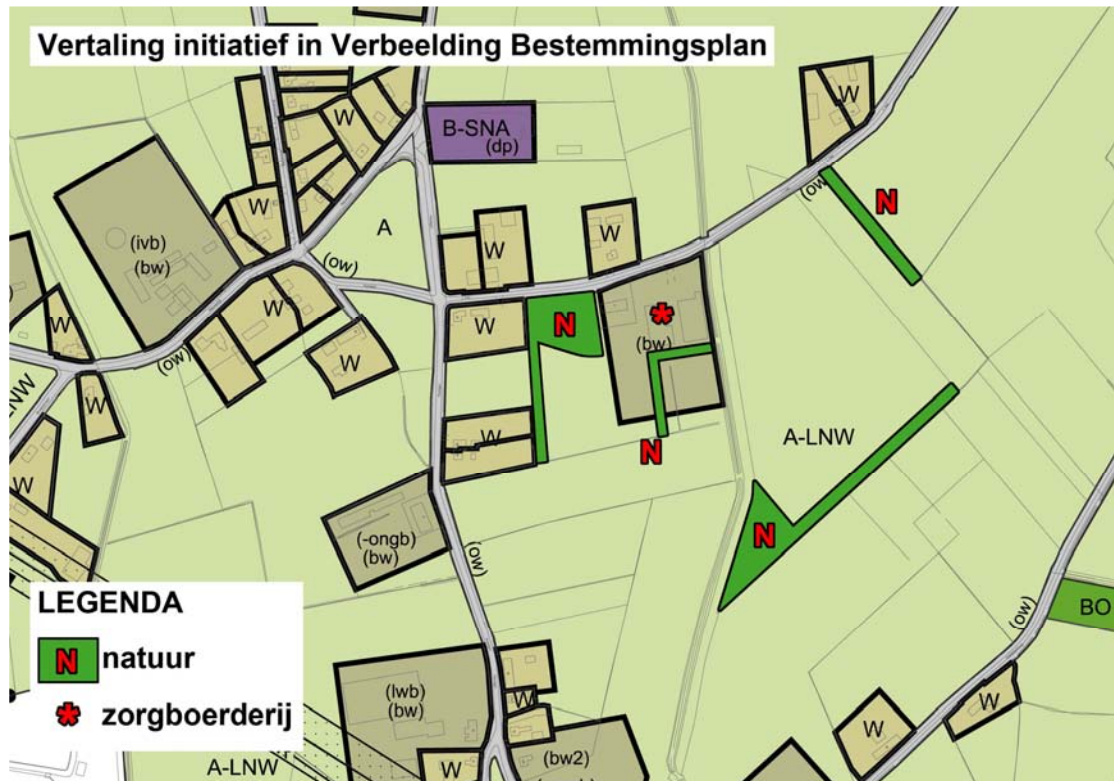
7.4 Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar.

8. Vertaling initiatief in ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Oirschot

Het huidige bestemmingsvlak heeft een agrarische bestemming en is van voldoende omvang voor het beschreven initiatief. Een functieaanduiding 'zorgboerderij' op de agrarische bestemming kan het beschreven initiatief mogelijk maken. Stedenbouwkundig en landschappelijk gezien zijn er geen belemmeringen aanwezig voor het initiatief. Om het initiatief mogelijk te maken wordt ter compensatie van de ruimtelijke mogelijkheden 9675m² aan nieuwe natuur en landschapselementen aangelegd. Om de hooimijt als cultuurhistorisch waardevol gebouw te kunnen realiseren is een hogere bouwhoogte noodzakelijk. Wat betreft bodemmilieuaspecten is er van uitgegaan dat de gemeente eerst de intentie toont bereid te zijn mee te werken aan het initiatief alvorens (hoge) kosten worden gemaakt voor eventueel benodigde onderzoeken. Tenslotte is het plan maatschappelijk en economisch uitvoerbaar en ontstaan er door realisatie van het initiatief geen kosten voor de gemeente.

9. Vertaling initiatief in plankaart





Collegevoorstel B. en W.

Datum voorstel: 8 februari 2010
 Vergaderdatum: 23 februari 2010
 Uiterste datum collegebehandeling: 23 februari 2010
 Naam opsteller: Ineke Roordink
 Naam afdeling/team: Team Ruimtelijke Ontwikkeling
 Naam portefeuillehouder: Jan Kerkhof

Ambtelijke routing		d.d.	akk.	
☒	Teamcoördinator	8/2	OS	
☐	Projectleider			
☒	Afdelingshoofd	8/2	Ly	
☐	Algemeen Directeur			
☐	Hoofd Projectbureau (projecten rode balk)			
Bestuurlijke routing		d.d.	akk.	bespr.
☒	Secretaris	23/2		OS
☒	Burgemeester	3/2		OS
☒	Wethouder Kerkhof	16/2		OS
☒	Wethouder Mathijssen	23/2		OS
Bevoegdheid				
☐	Raad (collegevoorstel in de vorm van "raadsvoorstel B&W bev. raad")			
☒	College			
☐	Protocol actieve informatieplicht van toepassing (collegevoorstel inrichten in de vorm van "raadsvoorstel B&W college protocol")			
☒	Protocol actieve informatieplicht niet van toepassing (collegevoorstel inrichten in de vorm van "collegevoorstel B&W", evt. raadsinformatiebrief toevoegen)			
☐	Discussienota			
Openbaarheid				
☒	Openbaar			
☐	Geheim (alléén besluiten die vallen onder artikel 10 Wob)			
☐	Vertrouwelijk (kabinets- en personele aangelegenheden)			
Communicatie				
☒	Openbare bekendmaking Weekjournaal / internet			
☐	Redactioneel artikel Weekjournaal / internet			
☐	Persbericht			
Opmerkingen college/secretaris				

Onderwerp/Project

Aanpassing van een eerder ingediend verzoek met ruimtelijke onderbouwing voor 't Ven 4 in Oirschot voor de herziening van bestemmingsplan "Buitengebied".

Voorstel/besluit

1. In te stemmen met de gevraagde oppervlakte aan zorgverlenende nevenactiviteiten vanwege de aan te leggen natuur, mits de ruimtelijke aanvaardbaarheid wordt aangetoond.
2. Niet in te stemmen met het vestigen van een gedeelte van de nevenactiviteiten in een nieuw op te richten hooimijt.

Besluit d.d.: 23 februari 2010

1. In te stemmen met de gevraagde oppervlakte aan zorgverlenende nevenactiviteiten vanwege de aan te leggen natuur, mits de ruimtelijke aanvaardbaarheid wordt aangetoond.
2. Niet in te stemmen met het vestigen van een gedeelte van de nevenactiviteiten in een nieuw op te richten hooimijt.
3. Een inventarisatie te maken van bijgebouwen die passen bij onze gemeente. Deze inventarisatie opnemen in de welstandsnota en hier de monumentencommissie bij te betrekken.