

**Wijziging Bestemmingsplan Landelijk
gebied, Olieëindsestraat 10**

NL.IMRO.0844.BPWOlieeindsestr10-ON01

Toelichting

Wijziging Bestemmingsplan Landelijk gebied,
Olieëindsestraat 10

Opgesteld door:

ZLTO advies

Postbus 100

5201 AC 's-Hertogenbosch

073 - 217 3581

Drs. H.P.M. Manders

Adviseur Omgeving

13 april 2015

NL.IMRO.0844.BPWOlieëindsestr10-ON01

Inhoudsopgave toelichting

1. Beschrijving van het initiatief.....	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Het plangebied	4
1.3 De huidige situatie	5
1.4 De nieuwe situatie	7
1.5 Economische uitvoerbaarheid	8
2. De beleidskaders.....	9
2.1 Provinciaal beleid	9
2.2 Bestemmingsplan Buitengebied	12
2.3 Toetsing wijzigingsbevoegdheid	13
3. Ruimtelijke aspecten.....	15
3.1 Flora en fauna	15
3.2 Cultuurhistorie	16
3.3 Archeologie	19
3.4 Mobiliteit	20
3.5 Technische infrastructuur	20
3.6 Milieuaspecten	20
3.7 Waterparagraaf	23
4. Afwegingen.....	25
5. Juridische toelichting	25

Bijlagen:

- Situatieschets bestaand
- Situatieschets nieuw
- Landschappelijk inpassingsplan
- Geuronderzoek
- Akoestisch onderzoek

1. Beschrijving van het initiatief

1.1 Aanleiding

Door initiatiefnemers is een verzoek ingediend bij de gemeente Schijndel voor medewerking aan de herbestemming van de agrarische locatie Olieeindsestraat 10 in Schijndel. De agrarische bedrijfsvoering wenst men te beëindigen en de locatie om te zetten naar de bestemming Wonen. Daarbij zal de karakteristieke boerderijwoning gesplitst worden in twee woningen. Deze herbestemming past in het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen en splitsing van de boerderij toe te staan. Medewerking aan het plan kan verleend worden als aangetoond wordt dat voldaan kan worden aan de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied.

1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Olieeindsestraat 10 in Schijndel. Deze locatie maakt deel uit van het buitengebied van Schijndel. Het ligt ten westen van de bebouwde kom van Schijndel. Het plangebied omvat het voormalige agrarische bouwvlak dat aan deze locatie is toegekend en is circa één hectare groot.

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Schijndel, sectie K, nummer 597.





Figuur: Kadastrale situatie

1.3 De huidige situatie

Aan de Olieeindsestraat 10 is een geitenhouderij gevestigd. Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning uit 2002 voor het houden van geiten en rundvee. De bedrijfswoning is van het type langgevel boerderij, een voor de regio typende en beeldbepalende boerderijvorm.

In de huidige situatie is 1025 m² aan bebouwing (inclusief de boerderijwoning) aanwezig in de vorm van:

- Veestal van 310 m²
- Berging/schuilgelegenheid hobbyvee van 230 m²
- Aangebouwde veestal van 96 m².

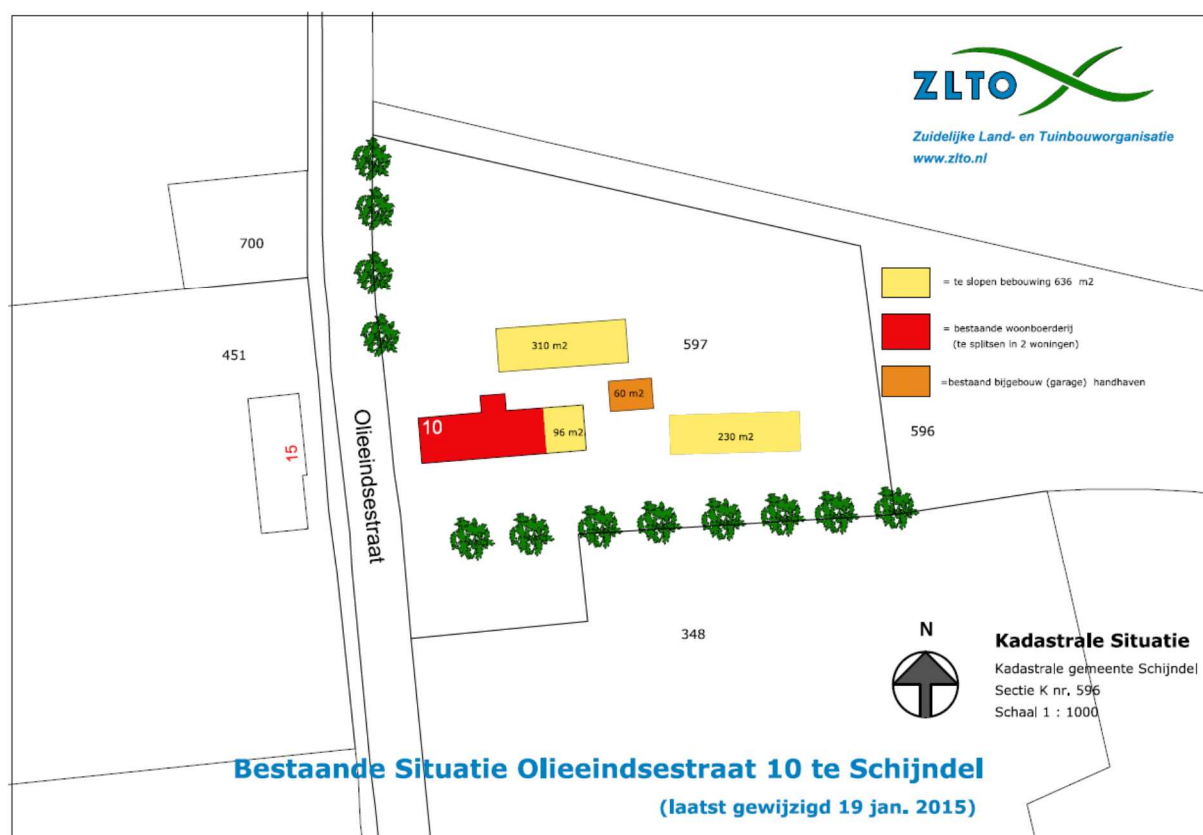
Daarnaast is er de boerderijwoning en een garage van 60 m².

Het is het voornemen dat de bedrijfsgebouwen (veestal, berging/schuilgelegenheid

hobbyvee en aangebouwde veestal) gesloopt gaan worden.



Figuur: Luchtfoto bestaande situatie



Figuur: Bestaande situatie

1.4 De nieuwe situatie

Het doel is om na beëindiging van de agrarische functie, de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. De oorspronkelijke functie van de boerderij als bedrijfswoning komt te vervallen. Om de grote boerderijwoning in stand te kunnen houden is het gewenst dat deze een woonbestemming krijgt, met de mogelijkheid om deze te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden. Dit vanwege het grote bouwvolume van deze boerderij, waarbinnen voldoende ruimte is om twee zelfstandige woningen te realiseren.

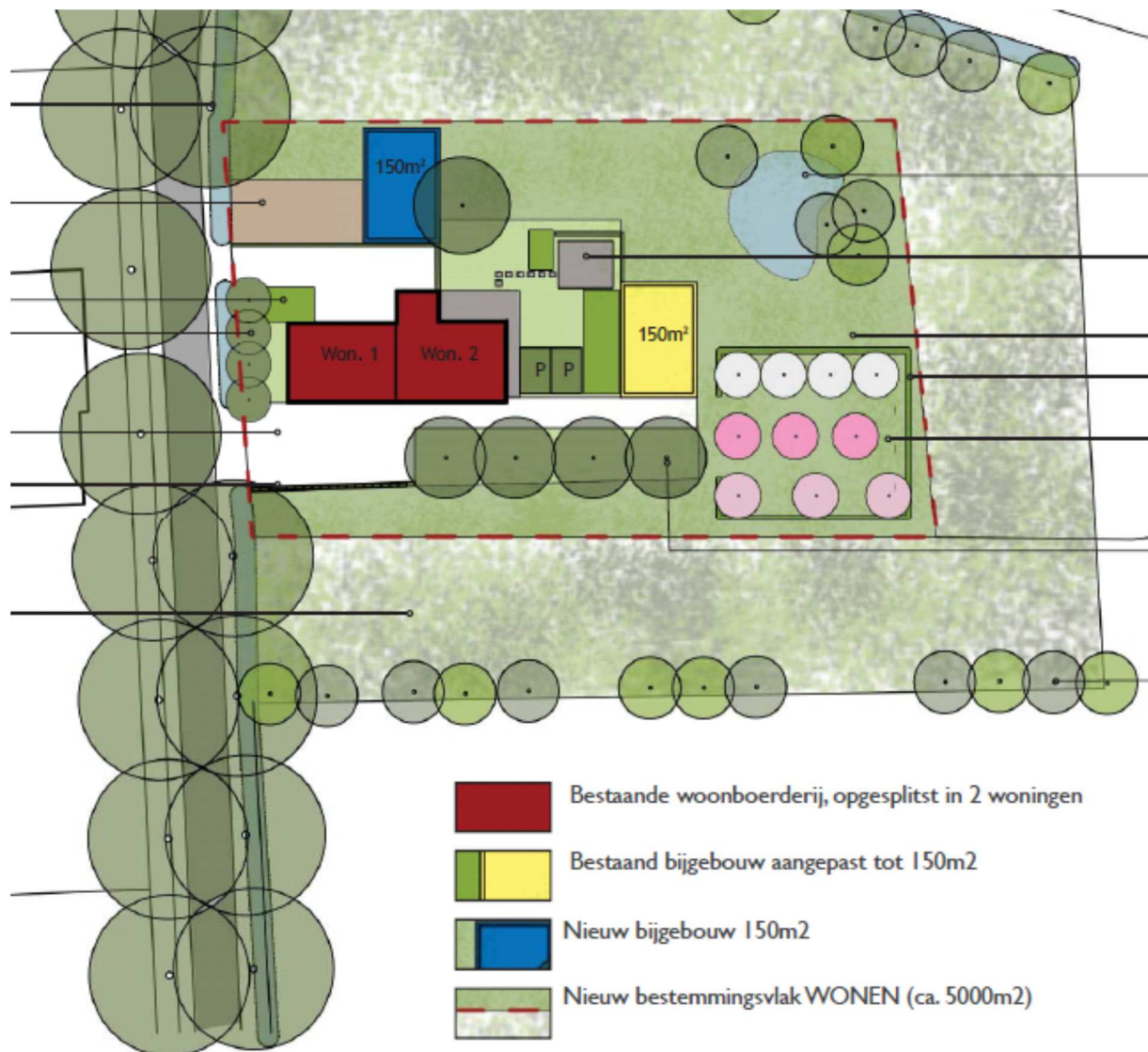
De boerderijwoning heeft een beeldbepalend karakter, dat intact dient te blijven. De overvloedige bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt. Een bestaande berging van 60 m² wordt herbouwd op een meer passende locatie. Uiteindelijk zal bij beide woningen de mogelijkheid worden gecreëerd om bijgebouwen op te richten, tot een maximum van 100 m² per woning. Deze zullen achter de bestaande bouwmassa dienen te worden opgericht, om het zicht op de karakteristieke boerderij te behouden. Conform de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Landelijk gebied, wordt planologisch per woning maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Initiatiefnemers zijn daarbij voornemens om op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.12 lid 1a onder 2, een omgevingsvergunning aan te vragen om per woning 150 m² aan bijgebouwen op te richten. Deze extra bouwmogelijkheden zijn al meegenomen in het landschappelijk inpassingsplan.

Na sloop van de bedrijfsgebouwen zal het perceel landschappelijk ingepast worden, afgestemd op de nieuwe situatie. Dit houdt in dat op de perceelsranden streekeigen beplanting aangelegd zal worden, een hoogstam boomgaard wordt aangelegd en een kikkerpoel. Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als bijlage.

Ontsluiting van de locatie blijft via de Olieeindsestraat verlopen. Hierin zullen geen wezenlijke veranderingen optreden ten opzichte van de bestaande situatie. Van hieruit wordt aangesloten op de regionale wegenstructuur.

Voor situering en omvang van gebouwen en de overige voorzieningen wordt verwezen naar de bijlage Nieuwe situatie.

In het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 6.9.7) die wijziging naar een woonbestemming en splitsing van de boerderijwoning mogelijk maakt.



Figuur: nieuwe situatie

1.5 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afspraken over plankosten en planschade is geregeld. Alle kosten komen daarbij voor rekening van de initiatiefnemer.

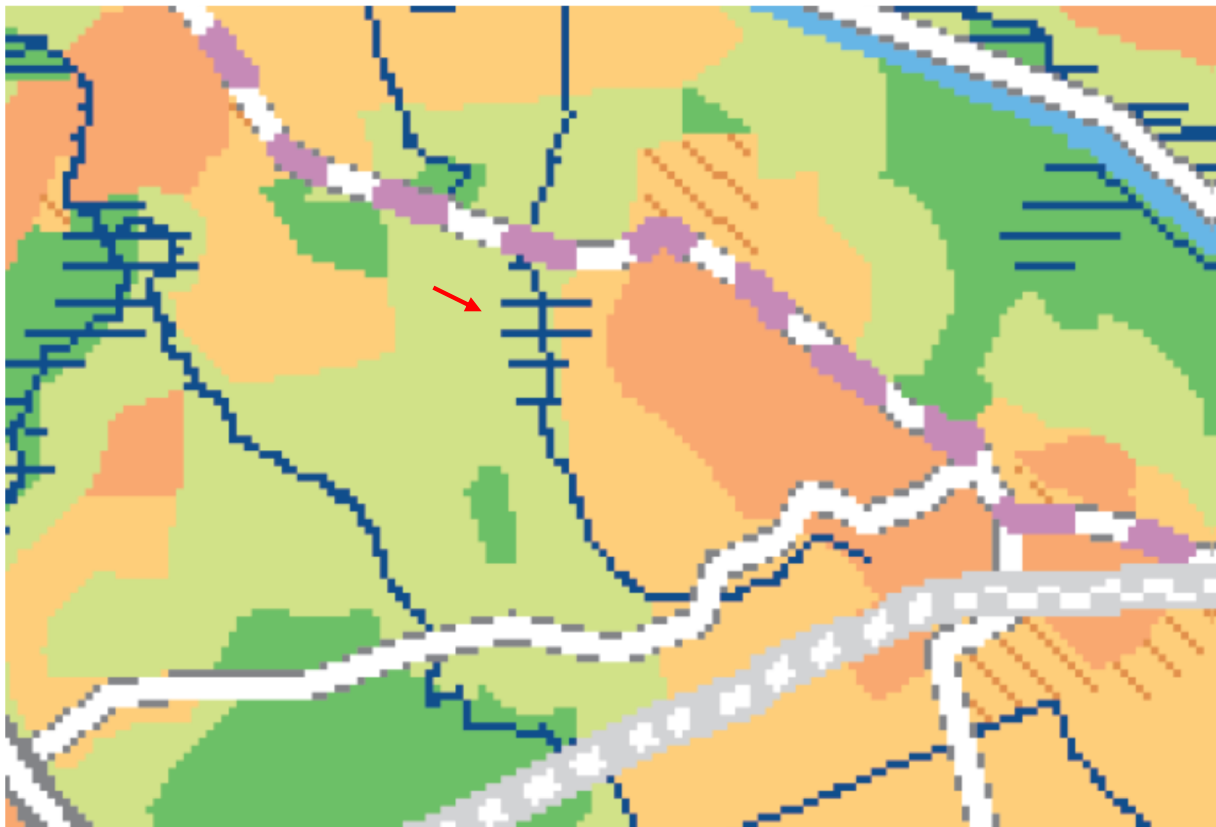
2. De beleidskaders

2.1 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant beschikt over een Structuurvisie Ruimtelijke Ordening uit 2014. In de Structuurvisie maakt de omgeving deel uit van de Groenblauwe Structuur. De locatie valt op de Structuren kaart binnen de aanduiding 'groenblauwe mantel'. In dergelijke gebieden gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

- alleen ontwikkeling van grondgebonden agrarische bedrijven is mogelijk;
- behoud en ontwikkeling van natuur-, water- en landschapswaarden;
- nieuwe (extensieve) ontwikkelingen zijn mogelijk voor zover deze bestaande natuur, water en bodemfuncties respecteren en bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van deze functies en het landschap;
- ruimte voor de groeiende vraag naar diensten die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden, waaronder vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op beleving van rust en ruimte;
- ruimte voor recreatieve ontwikkelingen.

Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk zolang er rekening wordt gehouden met genoemde waarden. De sanering van de veehouderij en de herbestemming naar wonen, het behoud van een cultuurhistorisch waardevolle lang gevel boerderij, en de landschappelijke inpassing van het geheel past daarmee binnen de beleidskaders voor dit gebied.



Legenda

Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
	Waterbergingsgebied	
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accentgebied agrarische ontwikkeling	

Figuur: Structuurvisie Noord-Brabant, structurenkaart

De Verordening Ruimte (VR) van de provincie Noord-Brabant geeft enerzijds instructieregels aan gemeenten voor het opstellen van bestemmingsplannen en anderzijds concrete regels voor ruimtelijke ontwikkelingen. Op grond van de Verordening zijn op het plangebied de aanduidingen van toepassing:

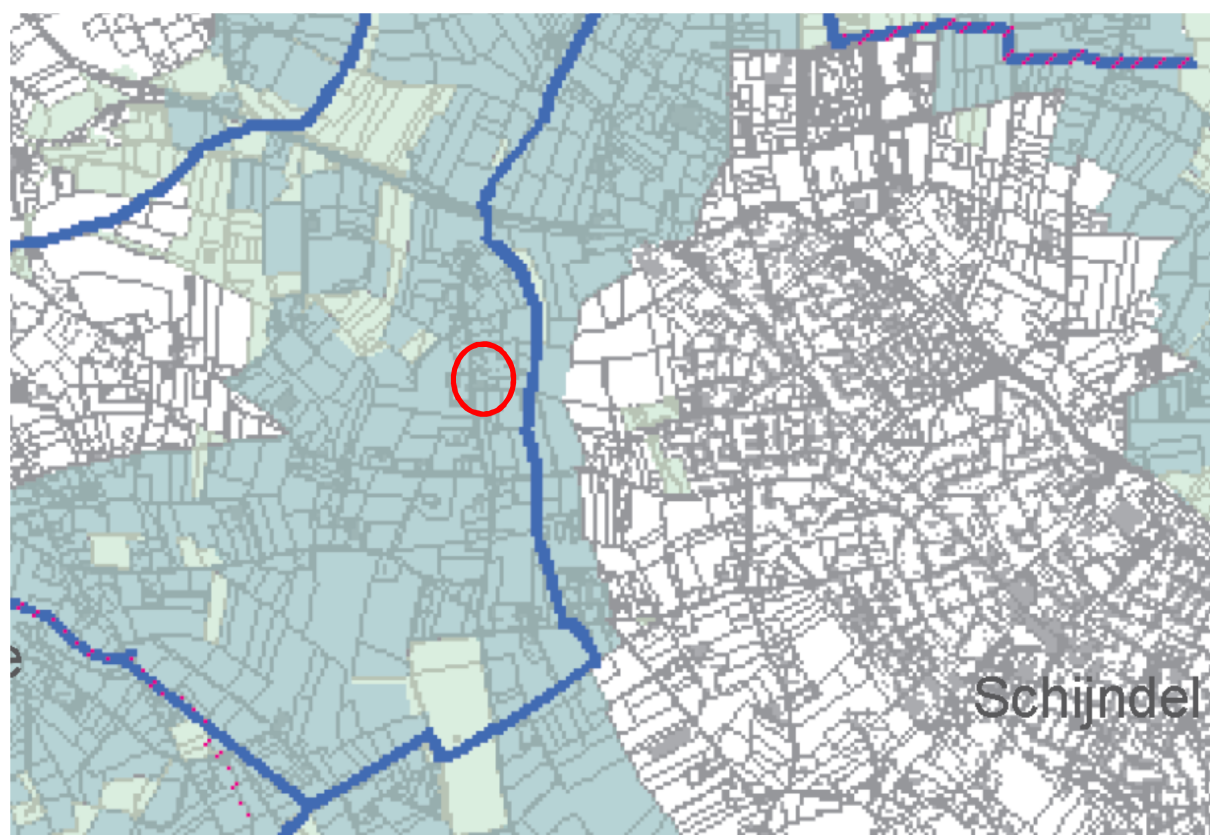
- groenblauwe mantel (hoofdstructuur);
- reserveringsgebied waterberging
- cultuurhistorisch vlak Groene Woud

In de provinciale Verordening Ruimte vormen de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de versterking van het landschap, twee belangrijke onderdelen van het provinciale ruimtelijke beleid (artikel 3 van de Verordening Ruimte). Concreet komt dit er op neer dat voor iedere ruimtelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied en de EHS, inzichtelijk gemaakt moet worden wat de bijdrage is aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. In dit geval wordt er aan voldaan door de sloop van overvloedige bebouwing, behoud van een oude langgevel boerderij, vervallen van bouw mogelijkheden door het verkleinen van het bestemmingsvlak naar 0,5 hectare, vervallen van de milieurechten op deze locatie (geur, ammoniak, fijn stof).

De genoemde aanduidingen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Op grond van artikel 6.7 lid 3 b en lid 4 is het plan mogelijk binnen de Groenblauwe Mantel. Deze artikelen zien op het in gebruik nemen van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning én het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere eenheden als dit gericht is op het behoud van deze bebouwing. Voorwaarde is dat de overvloedige bebouwing wordt gesloopt. Hieraan wordt voldaan door de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen.

De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aanduiding 'reserveringsgebied waterberging' aangezien het plan niet ziet op een toename van verhard oppervlak. Door de sloop is er sprake van een afname van verhard oppervlak. Het plan heeft daardoor geen negatieve effecten op de mogelijkheden voor eventuele waterberging.

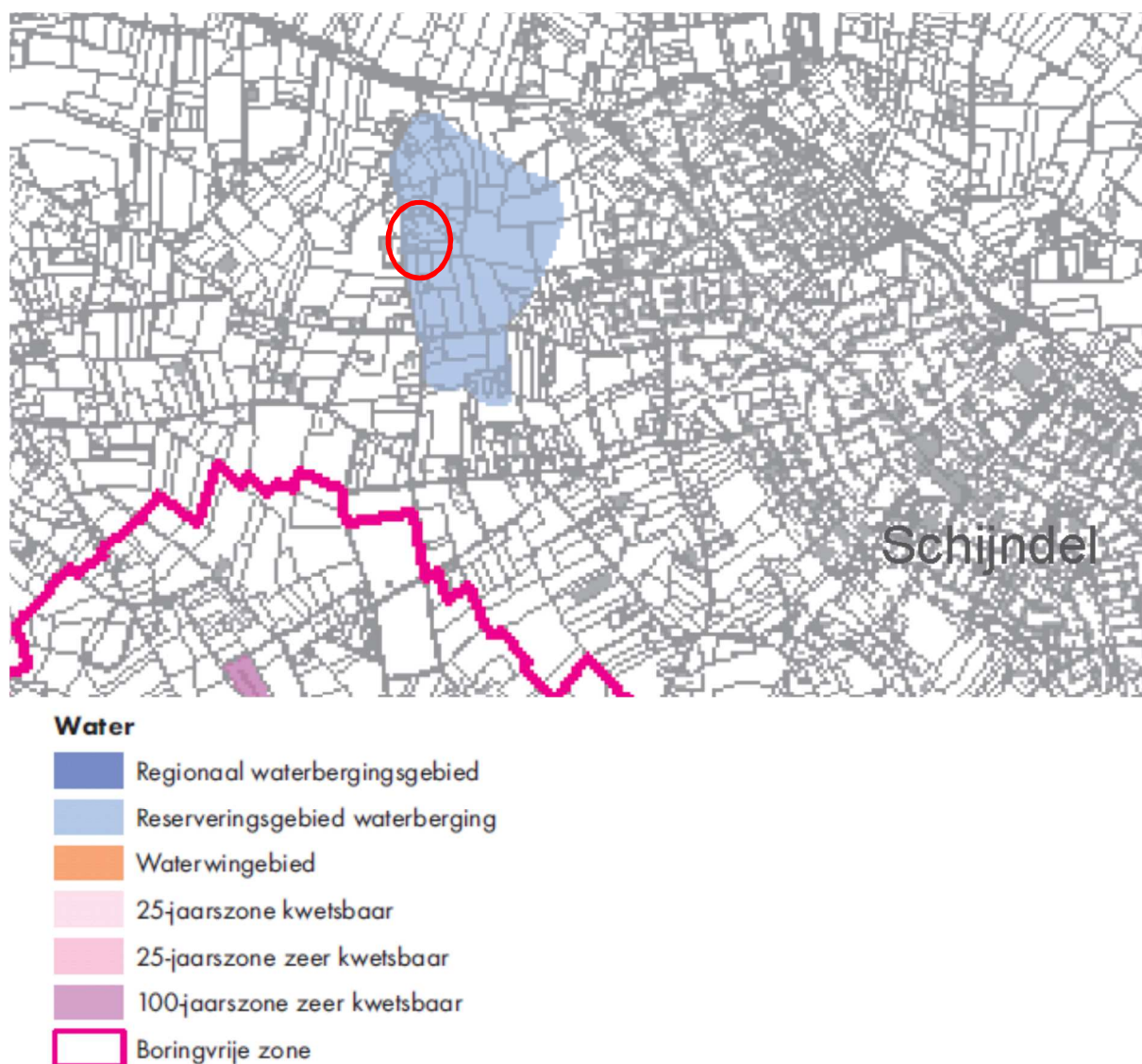
Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de regels uit de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.



Natuur en landschap

-  Ecologische hoofdstructuur
-  Zoekgebied voor ecologische verbindingszone
-  Attentiegebied ehs
-  Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
-  Groenblauwe mantel
-  Beheergebied ehs

Figuur: Verordening Ruimte, kaart Natuur en Landschap



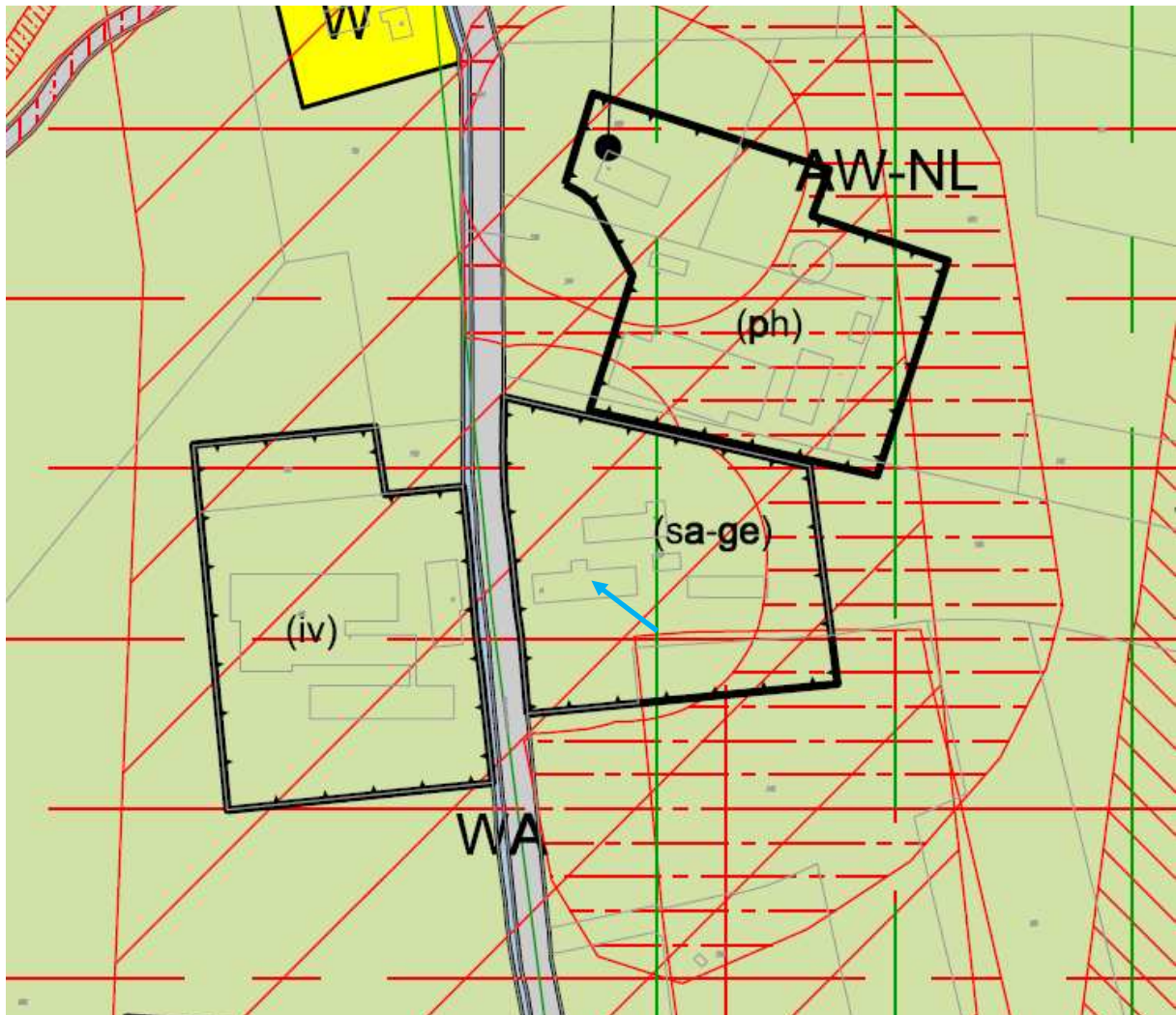
Figuur: Verordening Ruimte, kaart Water

2.2 Bestemmingsplan Landelijk gebied

Op de gronden is het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van de gemeente Schijndel van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 27 juni 2013). Tegen onderdelen van het plan is door de provincie een reactieve aanwijzing ingediend, deze heeft echter geen consequenties voor het plangebied.

In het vigerende bestemmingsplan is de locatie gelegen in de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden. De locatie beschikt over een bouwvlak van ruim één hectare, voorzien van de aanduiding geitenhouderij. De overige gebiedsbestemmingen en aanduidingen zijn op de locatie gelegen:

- Groenblauwe mantel
- Reserveringsgebied waterberging
- Archeologie 3 en Archeologie 5
- Verwevingsgebied
- Historische verkavelingsstructuren
- Bebouwingsconcentratie.



Figuur: bestemmingsplan 'Landelijk gebied', uitsnede van de verbeelding

Artikel 6.9.7 van de regels van het bestemmingsplan Landelijk gebied bevat een wijzigingsbevoegdheid om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming en ten behoeve van woningsplitsing. Voorwaarde voor woningsplitsing is dat de boerderij een boerderijpand met cultuurhistorische waarden is, waaronder langgevelboerderijen. De boerderijwoning is van het type langgevel. Het plan zal getoetst dienen te worden aan de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden.

2.3 Toetsing wijzigingsbevoegdheid

Een toets aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid laten het volgende zien.

- a. Er dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels

erfbeplanting: aan deze voorwaarde wordt voldaan door middel van een erfbeplantingsplan met voor het landschap kernmerkende soorten. Het is als bijlage toegevoegd.

- b. De agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast: aan deze voorwaarde zal bij de verdere uitwerking van het plan voldaan gaan worden in de vorm van een schetsplan voor de splitsing, waarbij de bestaande verschijningsvorm gerespecteerd zal worden.
- c. Oppervlakte en inhoud van de voormalige bedrijfswoning mag niet worden vergroot: dit zal niet het geval zijn, de bestaande inhoud en situering van de boerderijwoning wordt in de regels vastgelegd.
- d. De gesloopte oppervlakte mag slechts eenmaal t.b.v. nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen: hieraan zal voldaan worden.
- e. Aanvullende regels voor splitsing: de splitsing in twee woningen dient mede ten behoud van de cultuurhistorisch waardevolle langgevel boerderij. In het bestemmingsplan Landelijk gebied heeft de boerderij Olieeindsestraat 10 een hoge cultuurhistorische waardering. De boerderij heeft een inhoud van circa 1500 m³, waardoor iedere woning ten minste 400 m³ kan bedragen.
- f. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie: indien noodzakelijk wordt een bodemonderzoek uitgevoerd. Op voorhand is er geen aanleiding te veronderstellen dat er milieuhygiënische belemmeringen zijn. Hiertoe is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 3.6.1)
- g. Voldaan wordt aan de bepalingen van de Wet geluidhinder: de Olieeindsestraat is een rustige weg in het buitengebied. Ten noorden van de locatie op circa 700 meter ligt de provinciale Boschweg. Gezien het verkeersluwe karakter van de omgeving en de grote afstand tot de provinciale weg kan verondersteld worden dat wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt (zie paragraaf 3.6.2). Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin dit bevestigd wordt.
- h. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat: uit globale gegevens van de provincie blijkt dat in de omgeving Olieeindsestraat geen sprake is van een overbelaste situatie qua geurhinder (het hinderpercentage bedraagt minder dan 20%). Overige aspecten (geluid, fijn stof, externe veiligheid) lijken niet relevant (zie paragraaf 3.6.3 en 3.6.4).
- i. Aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van omgevingskwaliteiten: dit krijgt gestalte door de sloop van bebouwing, het beeindigen van de geitenhouderij, de instandhouding van de langgevel boerderij en landschappelijke inpassing.
- j. Geen onevenredige aantasting van belangen van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven: de verandering van geitenhouderij naar wonen is een extensivering van het gebruik, die niet tot onevenredige aantasting zal leiden. Dit geldt ook voor de in de omgeving gevestigde agrarische bedrijven. De bedrijfswoning is in de huidige situatie al maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. De splitsing in twee woningen doet daar niets aan af.
- k. Het plan mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebiedswaarden: het plan leidt tot minder bebouwing en extensivering van het gebruik door het beeindigen van de veehouderij. Natuurwaarden, landschap, cultuurhistorische en abiotische waarden worden daardoor niet geschaad. De splitsing draagt bij aan het behoud van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij.

Geconcludeerd kan worden dat aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldaan kan worden.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen Natura2000 gebied is de 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' op een afstand van circa 9 kilometer. De Dommelbeemden bij Nijnsel is het meest nabij gelegen Natuurbeschermingswetgebied, op een afstand van circa 10 kilometer. Gezien deze afstanden en de aard van de functie, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora- en faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Het plan leidt tot handelingen en werkzaamheden die mogelijk negatieve consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft het slopen van de stallen. Voor het overige blijft de bestaande situatie gehandhaafd.

Het plan heeft mogelijk effecten op vogels. Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Niet uitgesloten is dat deels vaste of tijdelijke verblijfplaatsen en/of fourageergebieden verdwijnen van vogelsoorten. Aangenomen mag worden dat er voor deze soorten in de omgeving van het plangebied ruim voldoende alternatief leefgebied aanwezig is. Hierdoor zal de eventuele vernietiging van leefgebied binnen het plangebied geen negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten op lokaal, regionaal, provinciaal of landelijk niveau. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

Activiteiten die een schadelijk effect hebben op soorten die beschermd zijn volgens de Flora- en faunawet in principe verboden. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling. Er geldt een algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht. Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora- en faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode maart tot en met juli kan wel globaal aangehouden als broedperiode.

Mogelijk dienen de te slopen stallen als verblijfplaats voor vleermuizen en broedvogels. Om te voorkomen dat deze verstoord worden, dient voor de sloop van de stallen een inspectie uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van vleermuizen. De aanwezigheid ervan is niet waarschijnlijk aangezien deze stallen open en tochtig zijn. Hierdoor zijn ze niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen.

Verder is bij de te slopen stal een uilenkast aanwezig voor de Kerkuil. Deze uilenkast is door initiatiefnemer in het verleden vrijwillig geplaatst. In overleg en samenwerking met de Uilenwerkgroep van het Natuur en Milieucentrum Schijndel is de uilenkast, die onbewoond is, voor de sloop en buiten het broedseizoen verplaatst naar een andere geschikte locatie op het perceel. Hiermee zijn er afdoende maatregelen getroffen ter bescherming van deze verblijfs- en broedgelegenheid voor de Kerkuil. De aanwezigheid van de uilenkast vormt daardoor geen belemmering voor de bouw- en sloopwerkzaamheden op het perceel.

Bij in achtneming van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er geen overtreding van de Flora- en faunawet zal plaatsvinden. Verder kan aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving.

3.2 Cultuurhistorie

De gemeente Schijndel beschikt over een Erfgoedplan (vastgesteld in 2013). Hierin is het gemeentelijk beleid inzake erfgoed, cultuurhistorie en archeologie vastgelegd. De beleidsuitgangspunten hiervan zijn opgenomen en vertaald in het bestemmingsplan Landelijk gebied.

De boerderij Olieeindsestraat 10 is gelegen binnen het cultuurhistorisch waardevolle kampenlandschap. De straat zelf is aangemerkt als een historisch lint, met een hoge historisch-stedenbouwkundige waarde.



Legenda

1. Historische bouwkunst

- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Overige historische bouwkunst

2. Historische stedenbouw

- Hoog

3. Historische geografie - lijn

- Zeer hoog

- Hoog

- Redelijk hoog

4. Historisch landschap - vlak

- Cultuurhistorisch Vlak

- Complex van cultuurhistorisch belang

- Zeer hoog

- Hoog

- Redelijk hoog

5. Historisch groen

- Zeer hoog

- Hoog

- Redelijk hoog

6. Historische zichtrelaties

- Molenbiotop

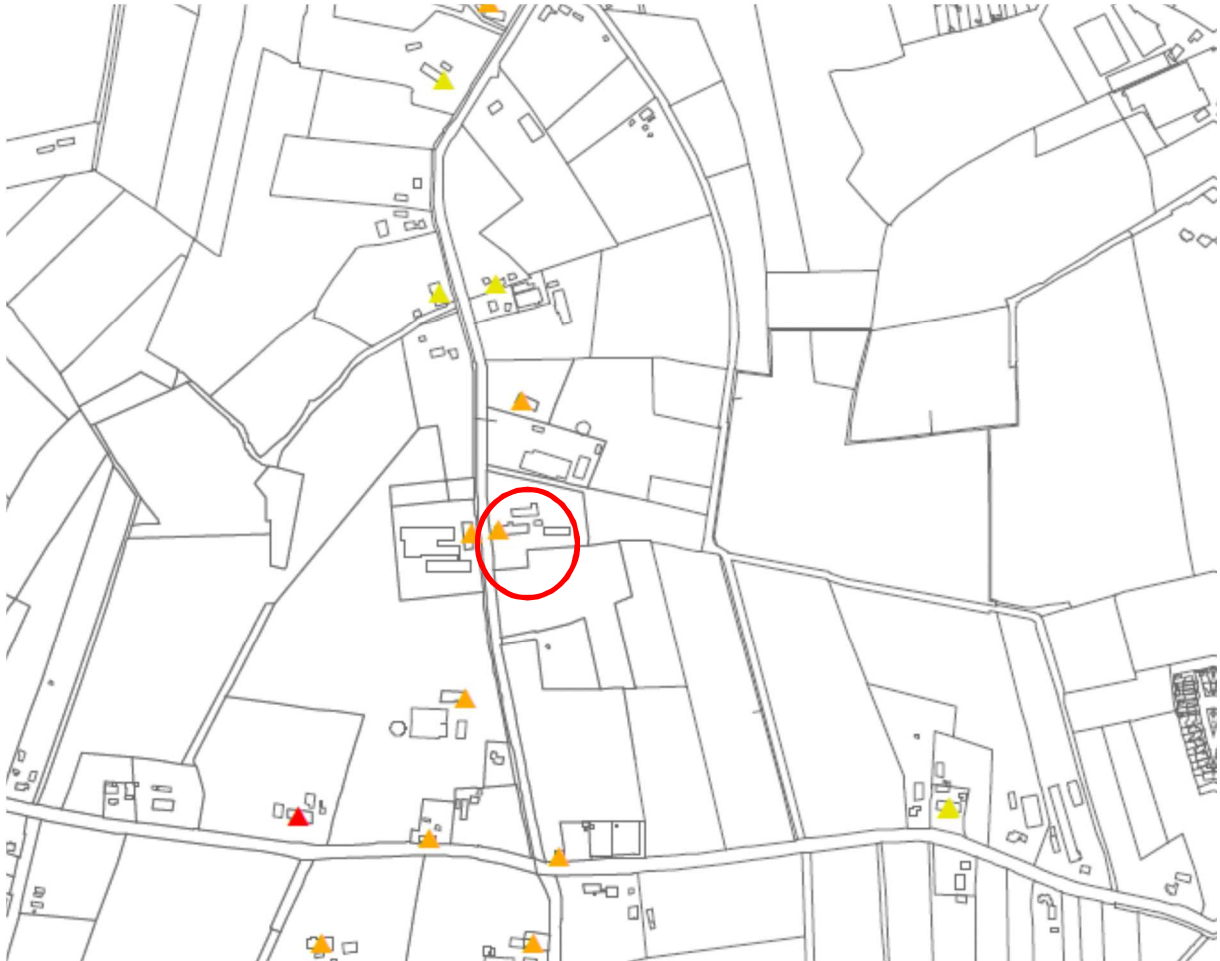
7. Aardkundig waardevolle gebieden

- Aardkundige Waarden

Figuur: cultuurhistorische verwachtingen en waardenkaart gemeente Schijndel

De boerderij is zelf als historisch waardevol bestempeld, een categorie 3 object: object met een hoge cultuurhistorische waarde. Deze waarde betreft het boerderijtype. Met het

voorliggende plan wordt beoogd om de typerende boerderijvorm te behouden. Dit door splitsing van de boerderij in twee wooneenheden. Hiermee wordt bijgedragen aan het behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle boerderijwoning, nu de oorspronkelijke functie van het gebouw als agrarische bedrijfswoning met stalgedeelte, verdwijnt.



Figuur: uitsnede cultuurhistorische beleidskaart: categorie 3 object.

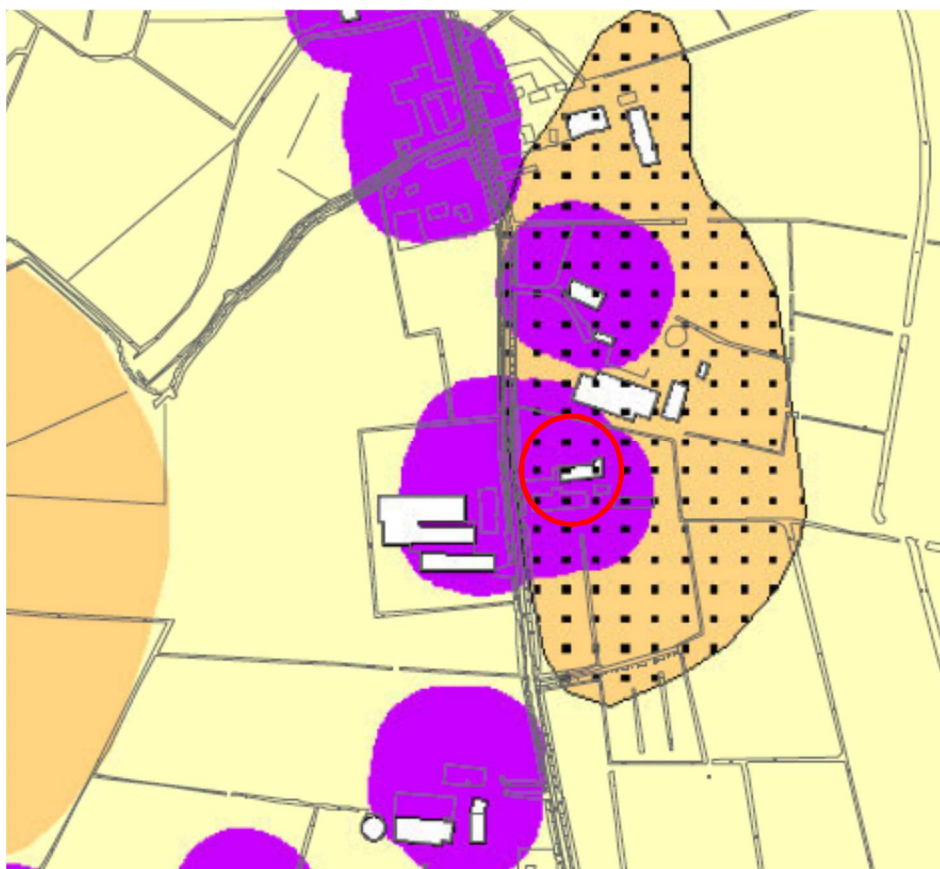
23.2.216 Boerderij Olieëindsestraat 10

Voormalige boerderij, waarvan het woongedeelte sterk is aangepast. Het bedrijfs gedeelte is daarentegen veel authentieker gebleven.



3.3 Archeologie

Archeologisch is het plangebied op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart aangemerkt als een terrein met een hoge archeologische verwachtingswaarde, categorie 3, en gelegen op een esdek (in het bestemmingsplan bestemd als Waarde-archeologie 3, artikel 32 van de regels van het bestemmingsplan Landelijk gebied). Dit zijn de terreinen waar op grond van de landschappelijke ligging een gerede kans is op het aantreffen van archeologische resten. Op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid geldt in deze gebieden wanneer de ruimtelijke ontwikkeling betrekking heeft op een oppervlakte van meer dan 250 m² en de bodemingreep dieper gaat dan 30 cm, een onderzoekverplichting. Het achterste deel van het perceel is aangeduid als categorie 3: gebied met een middelhoge archeologische verwachting (in het bestemmingsplan bestemd als Waarde-archeologie 5).



3. **Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern.** Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Figuur: archeologische beleidskaart

Het plan ziet op een ontwikkeling binnen bestaande bebouwing. De oppervlakte aan nieuwe bijgebouwen zullen het oppervlak van 250 m² niet overschrijden. Een verkennend

archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Wel geldt de wettelijke meldingsplicht op basis van de Monumentenwet indien waardevolle archeologische resten worden aangetroffen.

Voor het slopen van gebouwen dient op grond van artikel 32.5 van de regels van het bestemmingsplan Landelijk gebied, een omgevingsvergunning aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag. Dit ter voorkoming van onevenredige aantasting van de archeologische waarde van de gronden.

3.4 Mobiliteit

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Olieeindsestraat. Dit is een erftoegangsweg. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Het plan leidt niet tot toename van het aantal verkeersbewegingen. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van het plan is beperkt te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Parkeren zal op eigen erf gebeuren. Hier is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur en nutsvoorzieningen (water en elektra). De bestaande capaciteit is toereikend.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen.

3.6 Milieuaspecten

3.6.1 Bodem:

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bodem ter plaatse. Een eventueel aanwezige bodemverontreiniging kan namelijk van invloed zijn op de keuze voor een bepaalde bestemming of de uitvoerbaarheid van het plan. Aangezien het plan ziet op hergebruik van bestaande bebouwing, is een verkennend bodemonderzoek naar de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem niet noodzakelijk. In het kader van de planologische procedure is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd.

3.6.2 Geluid:

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen of andere geluidgevoelige objecten mag in beginsel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. In het kader van de Wet geluidhinder wordt de nieuwe woning aangemerkt als een nieuwe geluidsgevoelige bebouwing. Voor het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (M & A Milieuadviesbureau, 18 februari 2015), dat als bijlage is bijgevoegd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de nieuwe woning niet wordt overschreden. De gevelbelasting bedraagt maximaal 48 dB.

3.6.3 Geurhinder:

Het plan leidt tot de oprichting van een nieuw geurgevoelig object (te splitsen woning). Met betrekking tot geurhinder heeft het plan een gunstig effect doordat de agrarische activiteiten en de daarmee samenhangende milieu effecten (geur, fijn stof) komen te vervallen.

In het kader van de geurhinder kan het plan als volgt beoordeeld worden. Daarbij is sprake van twee situaties: het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de oprichting van een nieuwe woning.

Omzetting bedrijfswoning naar burgerwoning

De Wet geurhinder en veehouderij kent in artikel 3 lid 2 de volgende bepaling:

2. In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en

b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Conclusie: de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning heeft geen consequenties voor het varkensbedrijf op het adres Olieëindsestraat 15. Bij een eventuele vergunningaanvraag behoeft geen geurberekening te worden uitgevoerd maar blijft de vaste afstand van 50 meter gelden. Aan de afstandseis tot het emissiepunt van het bedrijf wordt voldaan.

Nieuwe woning

De Wet geurhinder en veehouderij kent in artikel 14 lid 2 de volgende bepaling:

2. Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

a. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,

b. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en

c. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij, ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

Conclusie: er wordt voldaan aan de drie genoemde voorwaarden met betrekking tot de nieuw te realiseren woning zodat ook voor deze woning een vaste afstand geldt van 50 meter. Aan de afstandseis tot het emissiepunt van het bedrijf, wordt voldaan dus vormt de nieuwe woning geen belemmering voor het varkensbedrijf op het adres Olieëindsestraat 15.

Woon-/leefklimaat nieuwe woning

Het varkensbedrijf op het adres Olieëindsestraat 15 geeft een geurbelasting op de nieuw te realiseren woning die niet zodanig hoog mag zijn dat het woon-/leefklimaat onaanvaardbaar wordt beïnvloed. Hiertoe is een geuronderzoek uitgevoerd naar de achtergrondbelasting (ZLTO, juli 2014). Hieruit blijkt dat de geurbelasting op de nieuwe woning maximaal 17,4 Ou/m³ bedraagt. Dit wordt gekwalificeerd als een matig leefklimaat, maar aanvaardbaar leefklimaat. Om een betere indicatie te krijgen van het leefklimaat, is ook de voorgrondbelasting door het bedrijf Olieëindsestraat 15 berekend (n.b. de voorgrondbelasting bepaalt in de onderhavige situatie ook vrijwel geheel de achtergrondbelasting). Deze blijkt ongeveer 14,7 Ou/m³ te bedragen en zit daarmee net boven de wettelijke norm van 14 Ou/m³. Volgens bijlage 6 en 7 van de "Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij" komt de norm van 14 Ou/m³ overeen met een percentage geurgehinderden van 25 %, en daarmee een milieukwaliteit die bestempeld wordt als tamelijk slecht. Dit wordt wettelijk echter acceptabel geacht in het buitengebied, dus deze kwalificatie mag niet zonder meer gelijk gesteld worden aan een onacceptabel woon-

/leefklimaat. Het betreft slechts een inschatting van de kans dat geurhinder optreedt, en staat in principe los van bijvoorbeeld gezondheidsaspecten. Wettelijk wordt zelfs de mogelijkheid geboden om de norm te verhogen tot 35 Ou/m³ in landbouwontwikkelingsgebieden, hetgeen een milieukwaliteit heeft van zeer slecht tot extreem slecht. Deze milieukwalificatie moet dan ook met name gezien worden in breder verband, waarbij een groter aantal geurgevoelige objecten wordt blootgesteld aan de geurbelasting.

In de onderhavige situatie wordt de kans klein geacht dat de bewoners van de nieuwe woning geurhinder ervaren. De berekende geurbelasting is niet onacceptabel hoog, en kan voor een enkele woning uitgelegd worden als zijnde een kans van 75% dat geen geurhinder wordt ondervonden. Daarnaast wonen/woonden de toekomstige bewoners reeds in de huidige woning op het adres Olieëindsestraat 10, kennen daarmee de plaatselijke situatie c.q. geurbelasting, welke ten tijde van het in werking zijn van de geitenhouderij overigens nog hoger was, en hebben een goede verstandhouding met de aangrenzende varkenshouder. Zij ervaren zelf het woon-/leefklimaat als acceptabel, waaraan een grote betekenis wordt toegekend. Het wordt niet reëel geacht van een toekomstig scenario uit te gaan, waarbij een mogelijke andere bewoner in de toekomst wel geurhinder ondervindt. Temeer omdat dit niet direct consequenties zou hebben voor de aangrenzende varkenshouderij omdat deze, zoals eerder aangegeven, voor wat betreft de nieuwe woning niet hoeft te voldoen aan de norm van 14 Ou/m³.

Conclusie: het woon-/leefklimaat kan voor de bewoners van de nieuw te realiseren woning als acceptabel worden beschouwd.

3.6.4 Luchtkwaliteit:

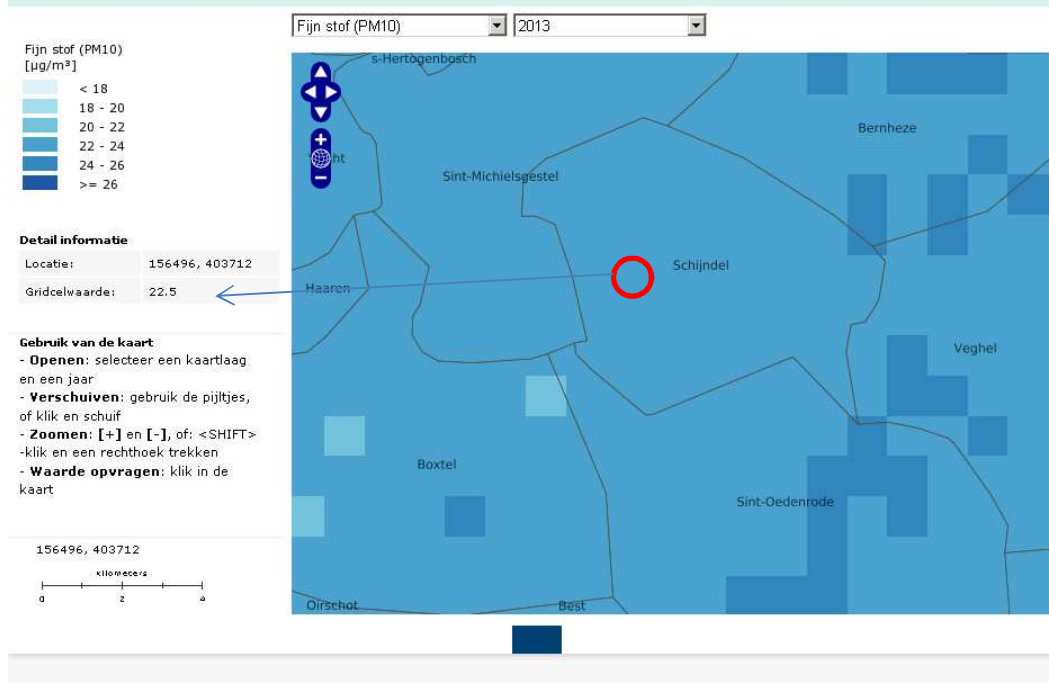
De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 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. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het oprichten van een nieuwe woning en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt als 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter gezien de beoogde ontwikkeling niet aan de orde (toevoeging van één woning). Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Door het vervallen van de geitenhouderij en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen treedt ter plaatse een verbetering op.

Aan de hand van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM kan een beeld geschetst worden van de luchtkwaliteit ter plaatse. In het jaar 2013 bedroeg de achtergrondconcentratie voor fijn stof (PM₁₀) in de omgeving van het plangebied circa 22,5 µg/m³. Met deze waarde wordt binnen de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³ gebleven.



Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



Figuur: Grootschalige Concentratie en Depositiekaarten (RIVM), fijn stof 2013

3.6.5 Externe veiligheid:

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet gekeken worden of er in de omgeving zich objecten of terreinen bevinden met een extern veiligheidsrisico die een mogelijke belemmering vormen voor de oprichting van nieuwe kwetsbare objecten in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Volgens de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant zijn er in de omgeving geen objecten, terreinen of leidingen met een veiligheidsrisico.

3.7 Waterparagraaf

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De splitsing van de woning dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap.

De belangrijkste bevindingen voor deze watertoets zijn de volgende:

- het plan leidt tot een reductie van verhard oppervlak van circa 650 m² door de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing;
- het plangebied is gelegen in een reserveringsgebied voor waterberging;
- het plangebied bestaat uit zandgrond (bodemtype zEZ23) met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 40-80 cm -mv, en is geclassificeerd als intermediair gebied (soms kwel);
- in de omgeving is riolering aanwezig. De bedrijfswoning is hierop aangesloten;
- uitgangspunt is dat het totale verharde oppervlak afgekoppeld wordt en het verboden is om het regenwater op het rioolstelsel te lozen.
- de afvoer van het regenwater kan naar de eigen aangrenzende gronden.

Indien het verharde oppervlak als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling toeneemt met meer dan 2.000 m² dan is retentie van hemelwater vereist binnen het plangebied. Dit is bij het onderhavige plan niet aan de orde. Er heeft een reductie van oppervlakteverharding plaatsgevonden waardoor het plan hydrologisch neutraal is.

4. Afwegingen

Ten aanzien van de herbestemming van het agrarisch bedrijf aan de Olieeindsestraat 10 in Schijndel naar een woonbestemming ten behoeve van twee woningen, kan de volgende afweging gemaakt worden:

- de herbestemming past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie en gemeente (Structuurvisie RO, Verordening RO, bestemmingsplan Landelijk gebied). Bijgedragen wordt aan de gewenste en noodzakelijke vernieuwing en verbreding van het landelijke gebied. Van belang daarbij is dat de activiteiten plaatsvinden binnen het bestaande bouwvlak en binnen bestaande bebouwing;
- voldaan wordt aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid van artikel 6.9.7 zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied;
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, archeologie, waterhuishouding of milieu die het plan op deze locatie in de weg staan;
- het plan leidt niet tot relevante waterhuishoudkundige effecten doordat er geen toename van verhard oppervlak is. Uitvoering vindt plaats binnen de uitgangspunten van het duurzaam waterbeheer van het Waterschap;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf;
- het plan is maatschappelijk en economisch uitvoerbaar.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

5. Juridische toelichting

Dit plan betreft een wijzigingsplan van het bestemmingsplan Landelijk gebied van de gemeente Schijndel.

Regels

Qua methodiek en opzet wordt aangesloten op de regels uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied van de gemeente Schijndel. Op het plangebied worden de betreffende regels voor de bestemmingen Wonen en Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden van toepassing verklaard. De bestemming Wonen heeft betrekking op de boerderijwoning met de bijbehorende gronden (erf, tuin). De agrarische bestemming heeft betrekking op de gronden waar het bouwvlak komt te vervallen, maar die niet binnen de bestemming Wonen vallen. Hiermee wordt geregeld dat het agrarische bouwvlak komt te vervallen. Ook alle overige dubbelbestemmingen en aanduidingen worden integraal overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied.

Verbeelding

De verbeelding omvat de percelen met de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden', ter plaatse van het bouwvlak dat bij het agrarisch bedrijf behoort. Hieraan wordt echter geen bouwvlak meer toegekend. Ter plaatse van de boerderijwoning en aanliggende gronden wordt de bestemming gewijzigd naar de bestemming Wonen. Dit heeft een oppervlak van 5000 m². Alle overige bestaande aanduidingen blijven ongewijzigd en worden in dit plan overgenomen.