

Toelichting bij het wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 20.6.3 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' ten behoeve van het splitsen van de woonboerderij aan de Bobbenagelseweg 24 te Sint-Oedenrode.

Sint-Oedenrode, 31 oktober 2013

Advies en begeleiding op het gebied van:

- Ruimtelijke ordening
- Planschade en overheidsaansprakelijkheid
- Algemeen bestuursrecht



*Juridisch Adviesbureau  
van der Aa b.v.*

Lindendijk 31  
5491 GA Sint-Oedenrode  
E-mail: [info@vanderaajuristen.nl](mailto:info@vanderaajuristen.nl)  
Web: [www.vanderaajuristen.nl](http://www.vanderaajuristen.nl)

Telefoon: 0413-490773  
Fax: 0413-490770  
GSM: 06-22382732

## Documentatiepagina

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titel                                                      | Toelichting bij het wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) jo. artikel 20.6.3 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' voor het splitsen van de woonboerderij aan de Bobbenagelseweg 24. |
| Opdrachtgever                                              | De heer J.A.F. Verhagen<br>Bobbenagelseweg 24<br>5491 VL Sint-Oedenrode                                                                                                                                                                               |
| Datum                                                      | 31 oktober 2013                                                                                                                                                                                                                                       |
| Contactpersoon gemeente<br>Sint-Oedenrode                  | Mevrouw Y. Meijkamp                                                                                                                                                                                                                                   |
| Auteurs namens Juridisch Advies-<br>Bureau van der Aa b.v. | Mr. J.A. van der Aa en Mr. A.A.M. van der Aa                                                                                                                                                                                                          |

## *Inhoudsopgave*

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>1. Inleiding</i>                                                  | <i>4</i>  |
| 1.1 Wettelijk en formeel kader                                       | 5         |
| 1.2 Inhoud toelichting                                               | 5         |
| 1.3 Leeswijzer                                                       | 5         |
| <i>2. Toetsing aan beleid</i>                                        | <i>7</i>  |
| 2.1 Algemeen                                                         | 7         |
| 2.2 Provinciaal beleid                                               | 7         |
| 2.2.1 Algemeen                                                       | 7         |
| 2.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening                            | 7         |
| 2.2.3 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012                          | 7         |
| 2.3 Gemeentelijk beleid                                              | 11        |
| 2.3.1 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties                      | 11        |
| 2.3.2 Vastgesteld bestemmingsplan 'Buitengebied'                     |           |
| Sint-Oedenrode                                                       | 13        |
| 2.3.3 Conclusie                                                      | 14        |
| <i>3. Onderbouwing ruimtelijke en milieuaspecten</i>                 | <i>15</i> |
| 3.1 Algemeen                                                         | 15        |
| 3.2 Archeologie                                                      | 16        |
| 3.3 Bodem                                                            | 17        |
| 3.4 Cultuurhistorie                                                  | 17        |
| 3.5 Externe veiligheid en leidingen                                  | 18        |
| 3.6 Flora en fauna                                                   | 19        |
| 3.7 Geluid                                                           | 19        |
| 3.8 Geurhinder                                                       | 20        |
| 3.9 Luchtkwaliteit                                                   | 22        |
| 3.10 Parkeren, mobiliteit en infrastructuur                          | 22        |
| 3.11 Waterhuishouding                                                | 22        |
| <i>4. Financiële aspecten</i>                                        | <i>24</i> |
| <i>5. Juridische aspecten</i>                                        | <i>25</i> |
| <i>Bijlage 1: akoestisch rapport</i>                                 |           |
| <i>Bijlage 2: rapport fijnstof</i>                                   |           |
| <i>Bijlage 3: beoordeling akoestisch rapport en rapport fijnstof</i> |           |
| <i>Bijlage 4: geurrapport</i>                                        |           |
| <i>Bijlage 5: publicatie en ontwerpbesluit</i>                       |           |
| <i>Bijlage 6: tekeningen en plattegronden woonboerderij</i>          |           |

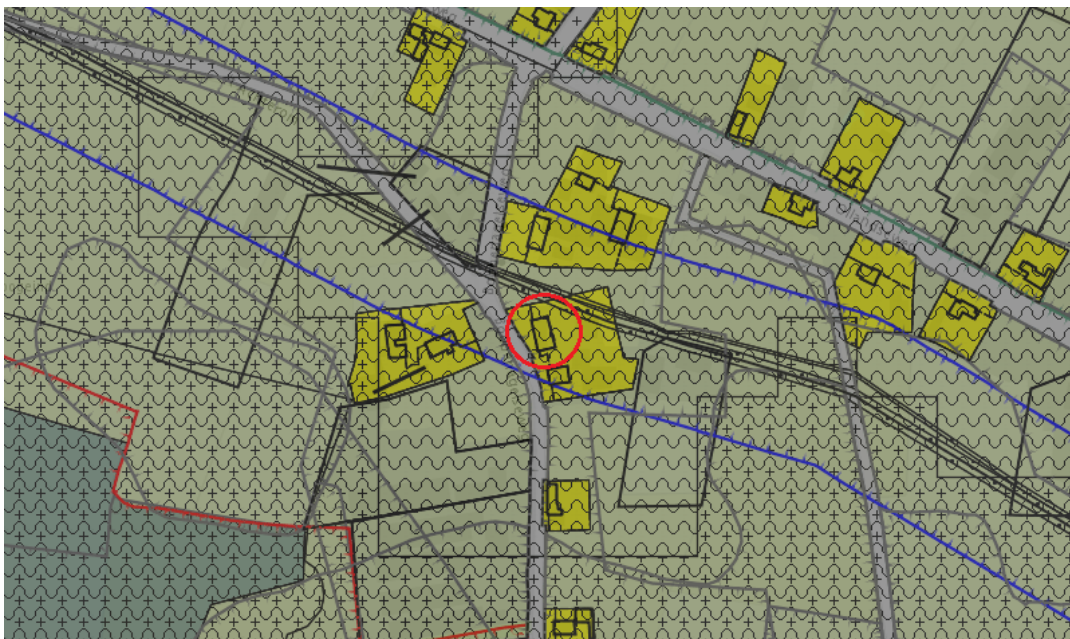
## 1. Inleiding

De heer J.A.F. Verhagen te Sint-Oedenrode heeft via zijn architect, de heer F. van der Eerden te Boxtel, bij burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode een principe- verzoek ingediend om medewerking te verkrijgen voor het splitsen in twee woningen van zijn aan de Bobbenagelseweg 24 te Sint-Oedenrode gelegen woonboerderij.

Bij e-mail van 8 februari 2012 heeft de heer mr. P. Verschuuren in reactie hierop namens de gemeente verzocht om een ruimtelijke onderbouwing, waarin onder andere op de aspecten geur, fijn stof, geluid en mogelijke aantasting van cultuurhistorische, architectonische of landschappelijke waarden wordt ingegaan. Verder moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de randvoorwaarden die op grond van het gemeentelijk beleid voor woningsplitsing gelden.

In deze toelichting komen de gevraagde aspecten aan de orde. Hieronder zijn achtereenvolgens een luchtfoto van de omgeving van de locatie en een uitsnede uit de verbeelding van het op 15 maart 2012 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' opgenomen. De locatie Bobbenagelseweg 24 is hierop met een rode cirkel aangeduid.





### *1.1. Wettelijk en formeel kader*

Artikel 20.6.3 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' bepaalt dat burgemeester en wethouders onder voorwaarden het plan kunnen wijzigen ten behoeve van het splitsen van een woonboerderij. Het instrument van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voor de inhoudelijke aspecten van de betreffende wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar paragraaf 2.3.2 en hoofdstuk 3 van deze toelichting.

### *1.2. Inhoud toelichting*

In deze toelichting worden alle relevante beleidsmatige, ruimtelijke, milieukundige en economische aspecten belicht om de aanvaardbaarheid en haalbaarheid van de ontwikkeling te onderbouwen.

### *1.3. Leeswijzer*

In Hoofdstuk 2 worden de relevante aspecten van het provinciaal en gemeentelijk beleid besproken.

In Hoofdstuk 3 komen de verschillende ruimtelijke en milieukundige aspecten aan de orde.

In Hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de financieel- economische aspecten. Hoofdstuk 5 tenslotte gaat in op juridische aspecten.



*Woonboerderij Bobbenagelseweg 24 Sint-Oedenrode*

## *2. Toetsing aan beleid*

### *2.1. Algemeen*

Een project dat afwijkt van een geldend bestemmingsplan moet niet alleen getoetst worden aan het gemeentelijk beleid maar ook aan het relevante beleid van rijk en provincie. Het gaat hier om een betrekkelijk kleinschalig project dat aansluit op de mogelijkheden die de geldende bestemming al biedt zodat er geen rijksbelangen in het geding zijn. Een toets aan het rijksbeleid kan achterwege blijven.

Wel vindt er een toets plaats aan het provinciaal beleid dat regels bevat die ook op dit schaalniveau van toepassing zijn.

### *2.2. Provinciaal beleid*

#### *2.2.1. Algemeen*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening hebben provinciale staten van Noord-Brabant twee beleidsstukken opgesteld die van belang zijn voor de ruimtelijke ordening in de provincie. Het betreft de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012.

#### *2.2.2. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*

Deze structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en bestaat uit twee delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid terwijl in deel B vier ruimtelijke structuren worden beschreven namelijk de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Deze structuurvisie heeft een nadere uitwerking en detaillering gekregen in de Verordening ruimte 2012. Voor het onderhavige project is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan moet worden getoetst.

#### *2.2.3. Verordening ruimte Noord-Brabant 2012*

#### Algemeen

De provincie is in 2009 gestart met een herijking van het provinciaal ruimtelijk beleid. De eerste stap is geweest de vaststelling op 23 april 2010 door provinciale staten van de Verordening Ruimte Noord-Brabant fase 1. Deze is in december 2010 opgegaan in de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011, die op 1 maart 2011 in werking is getreden. Inmiddels is deze verordening vervangen door Verordening ruimte 2012 die op 1 juni 2012 in werking is getreden.

#### Ruimtelijke kwaliteit

Een belangrijk onderdeel van de verordening is Hoofdstuk 2. Bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Artikel 2.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit terwijl artikel

2.2 regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist. In de toelichting bij een bestemmingsplan of wijzingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

In dit verband is het volgende van belang. De gemeenteraad van Sint-Oedenrode heeft op 29 november 2012 de beleidsnotitie “Toepassingsbereik artikel 2.2. Verordening Ruimte, kwaliteitsverbetering van het landschap” vastgesteld. Deze notitie maakt onderscheid in drie categorieën ontwikkelingen in het buitengebied.

Voor categorie 1, ontwikkelingen met geen of een zeer geringe ruimtelijke impact, geldt dat er geen extra landschappelijke inpassing hoeft plaats te vinden, voor categorie 2, ontwikkelingen met een beperkte impact geldt een goede landschappelijke inpassing op de locatie zelf en borging van uitvoering en beheer. Voor categorie 3, de ontwikkelingen met de meeste ruimtelijke impact wordt een forse kwaliteitsverbetering van het landschap geëist. Hiervoor gelden forfaitaire percentages: in primair agrarisch gebied 20% van de grondwaardevermeerdering en in agrarisch gebied met waarden 25%.

Het splitsen van monumentale, karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere wooneenheden valt onder categorie 1. Dit staat op pagina 3 van Bijlage 1 bij de beleidsnotitie.

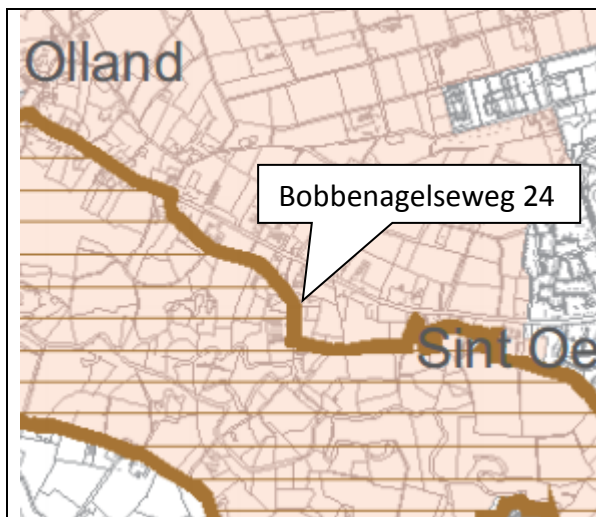
Het gaat in dit geval om een oorspronkelijke langgevelboerderij en deze soort boerderijen is min of meer het prototype van panden die gesplitst kunnen worden. Het splitsen van het pand maakt het mogelijk dat twee eigenaren de eigendom en dus ook de lasten van onderhoud en behoud van het pand delen.

### *Kaarten*

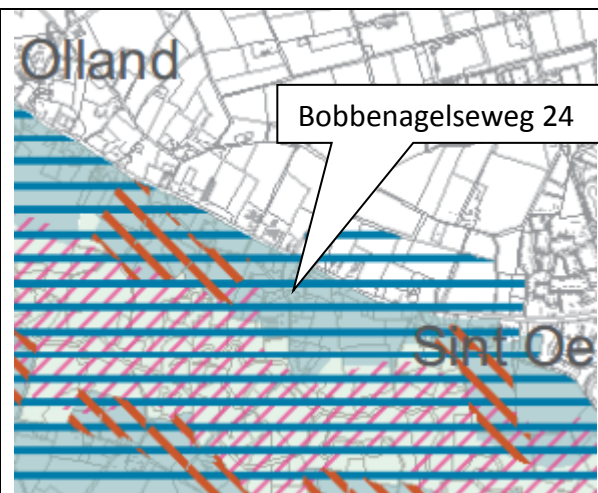
De verordening bestaat uit een aantal regels met toelichting en zes kaarten met de volgende thema's.

- Cultuurhistorie
- Natuur en landschap
- Ontwikkeling intensieve veehouderij
- Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines
- Stedelijke ontwikkeling
- Water

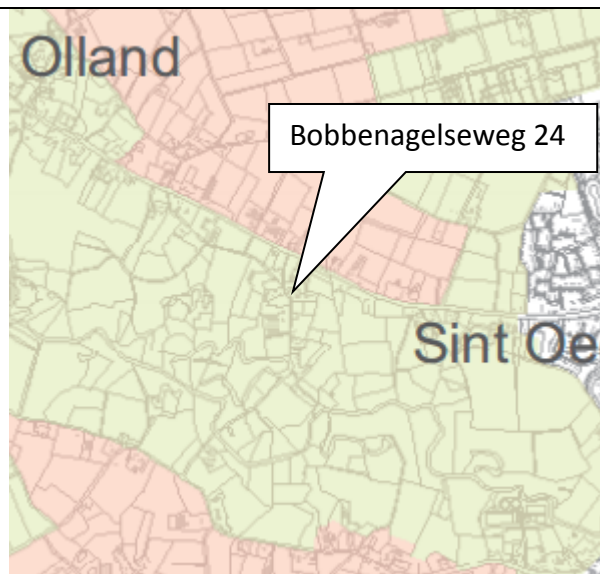
Hierna volgt een uitsnede van deze zes kaarten met betrekking tot de locatie Bobbenagelseweg 24 en de directe omgeving. De locatie Bobbenagelseweg 24 is telkens met een pijl nader aangeduid. Daarbij wordt tevens vermeld welke specifieke aanduidingen eventueel op de locatie van toepassing zijn.



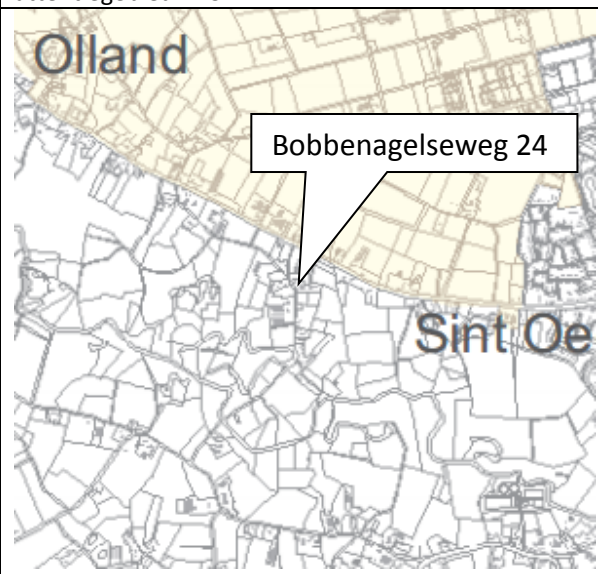
Cultuurhistorie: cultuurhistorisch vlak



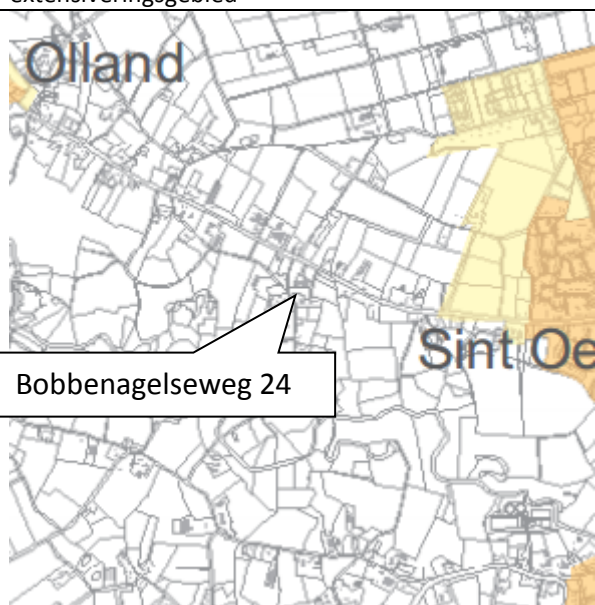
Natuur en landschap: groenblauwe mantel en attentiegebied EHS



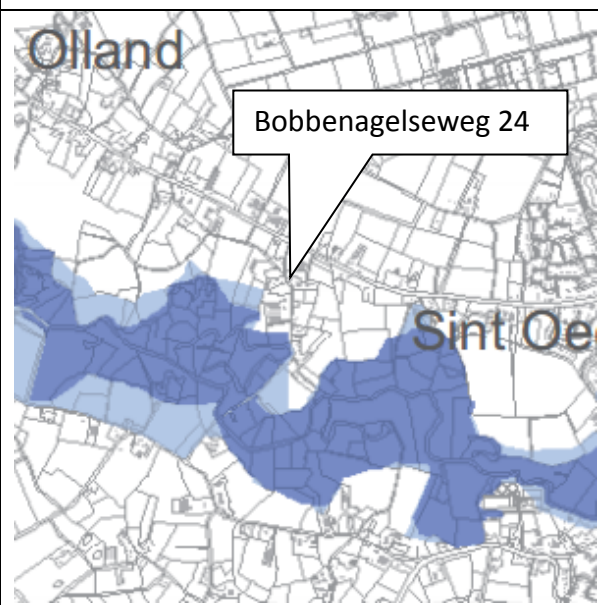
Ontwikkeling intensieve veehouderij: extensiveringsgebied



Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines: geen specifieke aanduiding



Stedelijke ontwikkeling: geen specifieke aanduiding



Water: geen specifieke aanduiding

## Cultuurhistorie

De locatie ligt binnen het cultuurhistorisch vlak. Het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden moet in de cultuurhistorische vlakken in het oog worden gehouden (artikel 7.4 Vr). De cultuurhistorische waarden van de locatie en de omgeving worden door de boerderijsplitsing niet aangetast. Fysiek verandert er niets. Op basis van artikel 11.1 lid 3 onder b van de verordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in splitsing in meerdere woonfuncties als er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en mits de splitsing mede gericht is op behoud of herstel van deze cultuurhistorische waarden. Zie over de cultuurhistorische waarden van de boerderij nader par. 3.4.

## Natuur en landschap

De locatie ligt binnen de groenblauwe mantel en het attentiegebied EHS.

### *Groenblauwe mantel.*

Bestemmingsplannen binnen de groenblauwe mantel strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden van het betreffende gebied (artikel 6.3 lid 1 van de verordening). Artikel 11.1 stelt regels met betrekking tot wonen buiten bestaand stedelijk gebied, waaronder de groenblauwe mantel valt. Nieuwbouw van woningen moet in deze gebieden in beginsel worden voorkomen.

Voor het onderhavige project is van belang dat in lid 3 onder b van genoemd artikel 11.1 is bepaald dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan worden gesplitst in meerdere woonfuncties indien dit mede gericht is op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Dat is hier het geval: door het pand te splitsen is het economisch beter haalbaar om de kwaliteiten van het pand te behouden.

### *Attentiegebied EHS.*

In het attentiegebied EHS mogen geen bestemmingen worden toegekend of regels worden vastgesteld die fysieke ingrepen mogelijk maken die een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen EHS hebben (artikel 4.4). Voor deze boerderijsplitsing behoeven geen fysieke ingrepen die een negatief effect op de waterhuishouding zouden kunnen hebben te worden verricht, omdat slechts een interne verbouwing aan de orde is.

## Ontwikkeling intensieve veehouderij

De locatie ligt binnen de aanduiding extensiveringsgebied. Artikel 9.2 van de Verordening regelt deze aanduiding. Er is geen sprake van nieuwvestiging, uitbreiding, omzetting of hervestiging van intensieve veehouderij, het gaat immers om splitsing van een woonboerderij. Artikel 9.2 Vr vormt dan ook geen belemmering voor de boerderijsplitsing.

### Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines

De locatie kent geen nadere aanduiding met betrekking tot dit aspect. Wel ligt de locatie op enige afstand (ca. 150 meter) van een gebied dat als agrarisch gebied is aangeduid. De boerderijsplitsing zal echter geen belemmeringen opleveren voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven binnen dit gebied, met name omdat er al andere burgerwoningen zijn gelegen op geringere afstand van deze bedrijven.

### Stedelijke ontwikkeling

De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied en het zoekgebied verstedelijking. Er zijn wat betreft het aspect stedelijke ontwikkeling dan ook geen belemmeringen voor een boerderijsplitsing op de locatie.

### Water

Met betrekking tot het aspect water ligt er geen nadere aanduiding op de locatie. In de nabijheid bevinden zich wel een regionaal waterbergingsgebied en reserveringsgebied waterberging. Gezien de afstand van minimaal 140 meter ligt het in de lijn der verwachtingen dat de boerderijsplitsing geen belemmering voor de waterberging zal opleveren. Dit temeer omdat de oppervlakte bebouwing en verharding niet toeneemt.

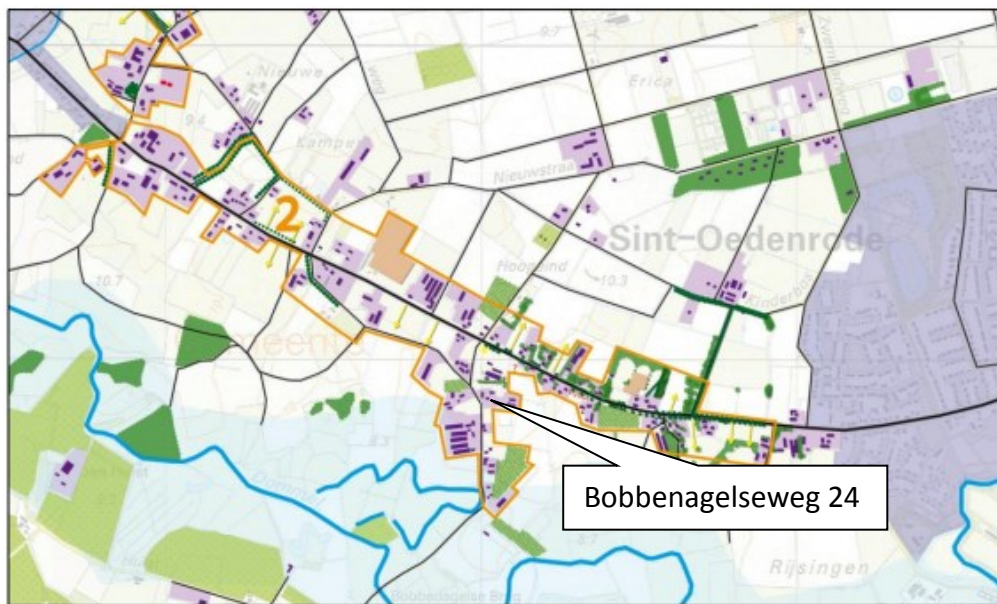
### *Conclusie*

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen een boerderijsplitsing op de locatie Bobbenagelseweg 24 mits voldaan wordt aan het uitgangspunt van ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

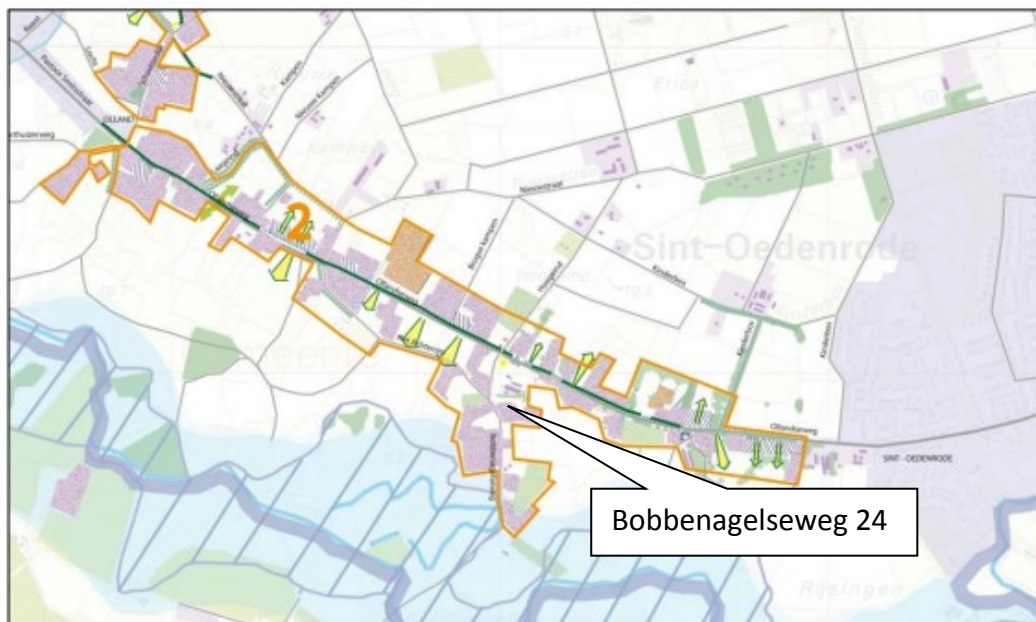
## *2.3. Gemeentelijk beleid*

### *2.3.1. Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode*

Vooruitlopend op het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeente Sint-Oedenrode in november 2008 een gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties vastgesteld. Deze vormt de gemeentelijke uitwerking van het provinciaal en landelijk beleid met betrekking tot de ontwikkeling van het buitengebied, onder meer de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' van de provincie Noord-Brabant. Op basis van deze beleidsnota kunnen gemeenten bebouwingsconcentraties vaststellen, hetgeen is gebeurd in de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode. De locatie Bobbenagelseweg 24 valt binnen de bebouwingsconcentratie Ollandseweg (aangeduid als nummer 2), die zich kenmerkt als een bebouwingslint langs een doorgaande weg. De hierna volgende illustraties geven de bestaande situatie anno 2008 en de ruimtelijke visie voor dit gebied aan.



Huidige situatie en analyse Ollandseweg



Ruimtelijke visie Ollandseweg

De gebiedsvisie richt zich met betrekking tot dit gebied onder meer op het behouden en versterken van de waardevolle zichtrelaties richting het Dommeldal. Op of nabij de locatie Bobbenagelseweg 24 is van een dergelijke waardevolle zichtrelatie echter geen sprake, zoals uit de tweede illustratie blijkt. De gele pijlen geven hier de te behouden dan wel te versterken zichtrelaties aan. De locatie ligt binnen het gebied met mogelijkheden tot herstructurering.

### 2.3.2. Vastgesteld bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode

Het vastgesteld bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' kent de volgende voorwaarden voor een boerderijsplitsing (artikel 20.6.3).

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de splitsing van de woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft.
- b. De bouwmasa van de woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m<sup>3</sup>.
- c. Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m<sup>3</sup>.
- d. De toename van het aantal woningen dient in overeenstemming te zijn met het provinciaal en gemeentelijk woningbouwprogramma.
- e. De voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat 25% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 m<sup>2</sup> per woning, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen te allen tijde gehandhaafd dienen te blijven.
- f. Het bestaande architectonische karakter van de voormalige agrarische bedrijfswoning en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet wezenlijk aangetast worden.
- g. Voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
- h. De woningen dienen aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- i. Deze wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone- landbouwontwikkelingsgebied', tenzij de locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie of woonconcentratie.
- j. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
- k. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- l. De woning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- m. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied."

Het merendeel van deze aspecten komt aan de orde in hoofdstuk 3. Ten aanzien van de volgende vier meer beleidsmatige aspecten wordt hier het volgende opgemerkt.

Ad a. In artikel 1.137 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' is de volgende definitie gegeven van 'woonboerderij': een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in hetzelfde gebouw opgenomen (voormalige) bedrijfsruimten, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn (bijvoorbeeld langgevelboerderij of kortgevelboerderij). Het gaat in dit geval om een langgevelboerderij. Zie de foto en tekening elders in deze ruimtelijke onderbouwing.

Ad d. Bij brief van 3 juli 2012 nummer 12/3051 hebben burgemeester en wethouders laten weten dat zij het uitgangspunt hanteren dat per kalenderjaar twee boerderijsplitsingen worden toegestaan. Aanvullend hierop is van ambtelijke zijde medegedeeld dat het verzoek van de heer Verhagen, dat in 2011 is ingediend, als eerste voor inwilliging in aanmerking komt.

Ad e en i. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al jaren geleden beëindigd waarna de overtollige bedrijfsbebouwing is gesloopt. Ook in het bestemmingsplan Buitengebied 1997 heeft het perceel al de bestemming Wonen. Agrarisch hergebruik is geen reële optie meer.

Ad i. De locatie ligt niet in een landbouwontwikkelingsgebied maar in het extensiveringsgebied.

### 2.3.3 Conclusie

Het gemeentelijk beleid verzet zich niet tegen de boerderijsplitsing aan de Bobbenagelseweg 24.

### 3. *Onderbouwing ruimtelijke en milieuaspecten*

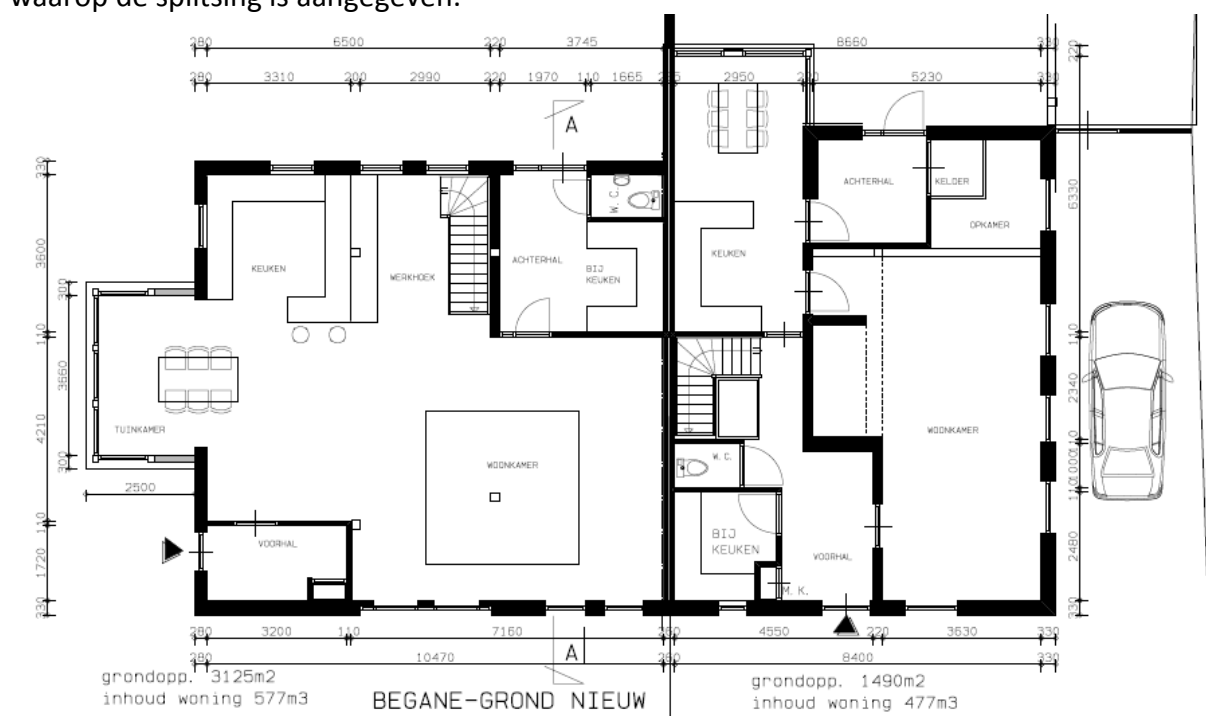
In de toelichting bij een wijzigingsplan moet worden beoordeeld of het desbetreffende project ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Hiervan is sprake als het project als zodanig aanvaardbaar is op de desbetreffende locatie én realisering van het project er niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om dit te kunnen beoordelen, vindt een toets plaats aan specifiek ruimtelijke aspecten en aan aspecten die meer milieuhygiënisch van aard zijn.

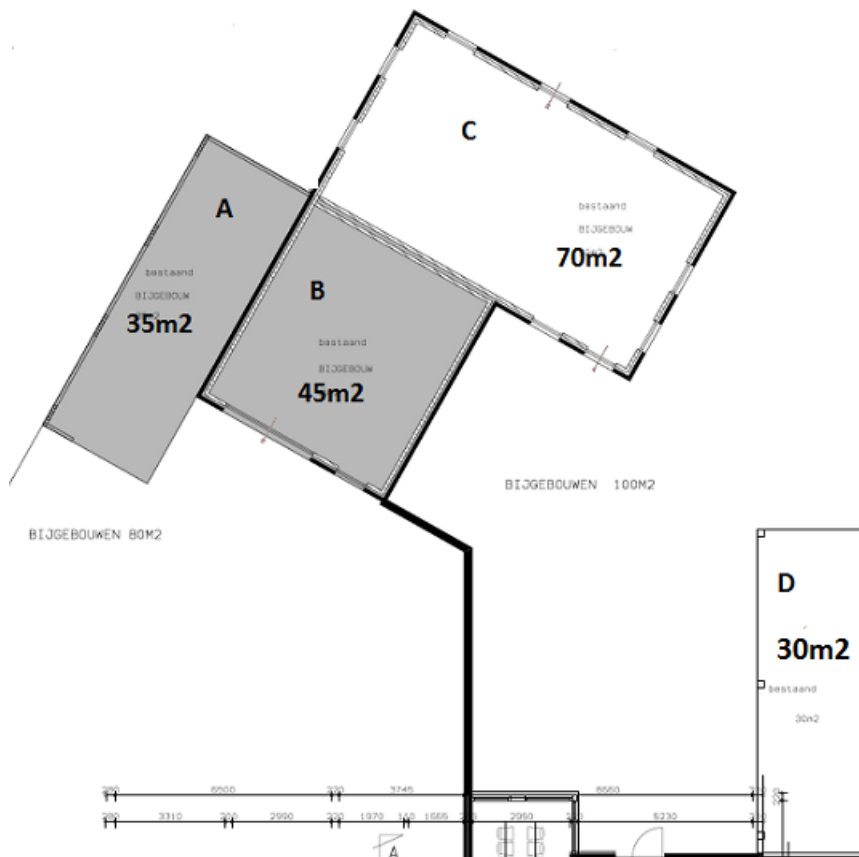
In dit hoofdstuk vindt ook de toets plaats aan de randvoorwaarden die in het bestemmingsplan Buitengebied zijn opgenomen als het gaat om woningsplitsing. Zie hiervoor ook paragraaf 2.3.2.

#### 3.1 *Algemeen*

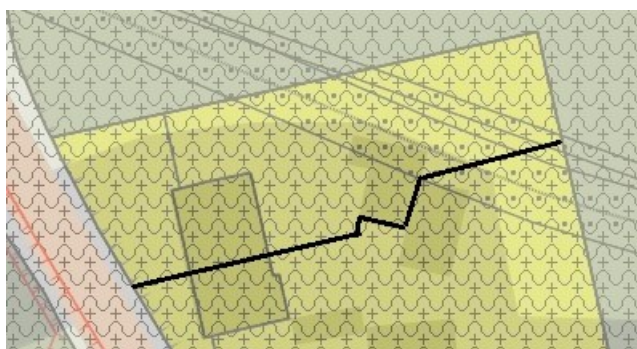
Om voor splitsing in aanmerking te komen, dient een woonboerderij een inhoud te hebben van tenminste 900m<sup>3</sup>. Hieraan wordt ruimschoots voldaan, aangezien het pand een inhoud heeft van 1054m<sup>3</sup>. Na splitsing ontstaan twee wooneenheden met een inhoud van 577m<sup>3</sup> (linkerdeel) respectievelijk 477m<sup>3</sup> (rechterdeel). Zie onderstaande plattegrondtekening waarop de splitsing is aangegeven.



De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per te splitsen woning mag ingevolge artikel 20.2.3 van de regels niet meer dan 100m<sup>2</sup> bedragen. Dit wordt bereikt door de indeling van een bestaand bijgebouw te wijzigen zodat een deel hiervan gaat behoren bij de linker woning en een ander deel bij de rechter woning. Bijgebouwen A en B hebben een oppervlakte van 80m<sup>2</sup> en de bijgebouwen B en C een oppervlakte van 100m<sup>2</sup>.



Het bestemmingsvlak wordt dienovereenkomstig gesplitst. Zie onderstaande figuur.



### 3.2 Archeologie

De archeologische verwachtingswaarde voor de locatie Bobbenagelseweg 24 is op basis van de archeologiekkaart van de gemeente Sint-Oedenrode middelhoog. In het vastgesteld bestemmingsplan Buitengebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend (artikel 23). Voor de boerderijsplitsing behoeven geen werkzaamheden te

worden uitgevoerd die de grond op enige wijze aantasten, nu slechts een interne verbouwing nodig is. De boerderijsplitsing zal dan ook niet van invloed zijn op eventueel aanwezige archeologische waarden in de grond en de werkzaamheden zijn niet in strijd met de regels.

### 3.3 Bodem

Vanwege de beperkte strekking van dit project is het niet nodig om in het kader van de planologische afweging een bodemonderzoek te verrichten. Uiteraard blijven de algemene regels ingevolge de Woningwet die gericht zijn op het tegengaan van bouwen op vervuilde grond, van toepassing. Maar ook hier geldt dat er slechts sprake is van een interne verbouwing van het bestaande pand dat al geheel in gebruik is als woning.

### 3.4 Cultuurhistorie

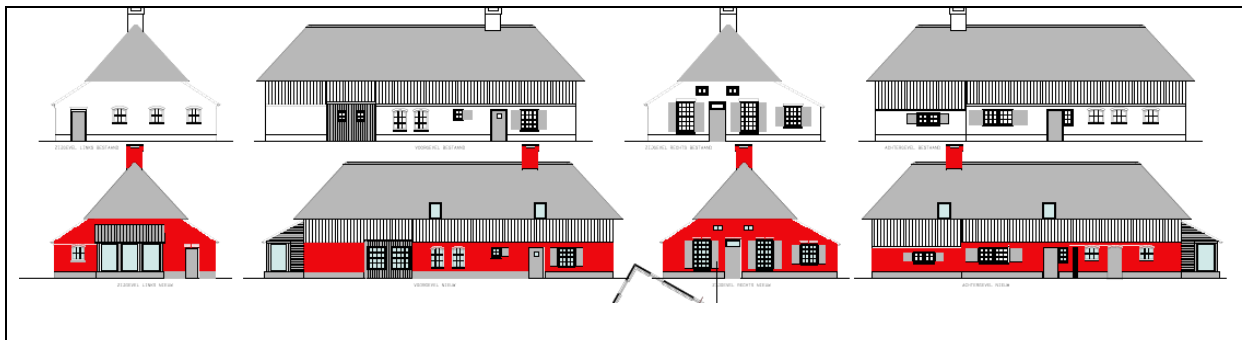
Op basis van artikel 11.1 lid 3 onder b van de Verordening ruimte 2012 kan een bestemmingsplan alleen voorzien in splitsing in meerdere woonfuncties als er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en mits de splitsing mede gericht is op behoud of herstel van deze cultuurhistorische waarden. Gedeputeerde staten van Noord-Brabant hebben naar aanleiding van het ontwerp-wijzigingsplan bij brief van 22 juli 2013 een zienswijze ingediend op dit punt. De cultuurhistorische waarde van de boerderij was naar de mening van gedeputeerde staten onvoldoende onderbouwd en de splitsing niet gericht op herstel of behoud van cultuurhistorische waarden, zodat niet aan artikel 11.1 van de verordening werd voldaan.

De boerderij is niet opgenomen in het erfgoedplan van de gemeente Sint-Oedenrode. De systematiek van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 20.6.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' is dat alleen woonboerderijen in aanmerking komen voor splitsing (voorwaarde a). Een woonboerderij wordt in artikel 1.137 gedefinieerd als: *'een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in hetzelfde gebouw opgenomen (voormalige) bedrijfsruimten, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn (bijvoorbeeld langgevelboerderij of kortgevelboerderij)'*. De hier omschreven typen boerderijen worden als karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. Door het opnemen van deze voorwaarde komen alleen bepaalde typen cultuurhistorisch waardevolle boerderijen voor splitsing in aanmerking. Door de mogelijkheid tot splitsing van dergelijke waardevolle panden in het bestemmingsplan op te nemen, kunnen de cultuurhistorische waarden van deze typen boerderijen behouden worden.

De boerderij Bobbenagelseweg 24 bezit cultuurhistorische waarde. Het boerderijtype waar het hier om gaat is zeer herkenbaar voor het gemengde bedrijf op de Brabantse zandgrond. Het gaat om een 18<sup>e</sup> eeuwse kortgevelboerderij met de voordeur in de kopgevel. De draagconstructie is van bekapte eiken en opgebouwd uit vijf gebinten. Van de draagconstructie zijn de staanders met dwarsbalk nog gedeeltelijk aanwezig. Het pand is in 1980 gerestaureerd onder leiding van architectenbureau Drijvers uit Oisterwijk. De buitenzijde van het pand is met zorg gerestaureerd, aan de binnenzijde zijn de oude herd met schouw en de opkamer nog duidelijk aanwezig. Bijgevoegd zijn enkele

tekeningen die de oorspronkelijke indeling weergeven terwijl enkele foto's een goed beeld geven van de inbedding in het landschap van het pand (zie bijlage 6).

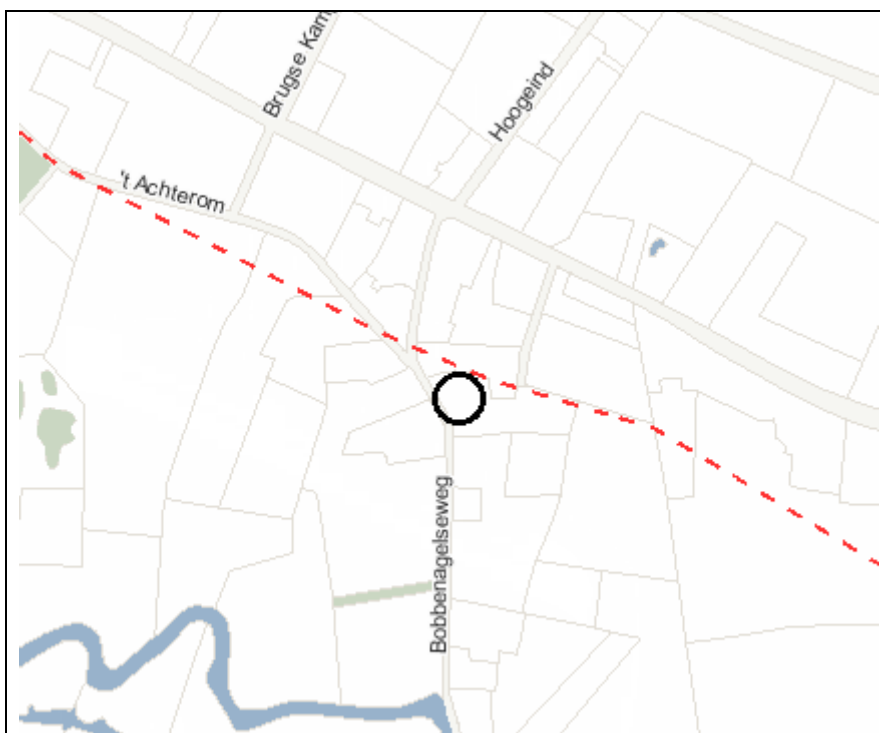
Het bouwplan is er mede op gericht de cultuurhistorisch waardevolle elementen volledig te behouden, zoals blijkt uit onderstaande figuur waarop de bestaande en nieuwe situatie zijn weergegeven. Zie ook de bijgevoegde bouwtekening. Alle genoemde herkenbare elementen blijven na de splitsing behouden. Het splitsen van de boerderij leidt er mede toe dat de lasten van onderhoud en in standhouding over twee eigenaren worden verdeeld.



### 3.5 Externe veiligheid en leidingen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Op de volgende pagina is een uitsnede opgenomen uit de Risicokaart Noord-Brabant. Hierop is de locatie Bobbenagelseweg 24 aangeduid met een zwarte cirkel, er is te zien dat zich in de nabijheid van het perceel een buisleiding (gasleiding) bevindt.



Deze leiding loopt onder het perceel Bobbenagelseweg 24 door, maar niet onder de boerderij zelf, zo is ook duidelijk te zien op de hierna opgenomen uitsnede uit het bestemmingsplan Buitengebied. De boerderij is hier aangegeven met een rode cirkel.



De boerderij ligt wel binnen de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' (artikel 31.3). Binnen deze zone geldt dat geen kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) mag worden gebouwd. Een woning wordt aangemerkt als kwetsbaar object (artikel 1.1 sub I onder a Bevi). Er is bij de boerderijsplitsing echter geen sprake van het bouwen van een woning, omdat het een bestaande situatie betreft. De bebouwing hoeft niet te worden uitgebreid. Er is slechts sprake van een interne verbouwing. In de huidige situatie dat er sprake is van één woning mag het pand al in zijn geheel worden gebruikt voor bewoning, het aantal bewoners is uit een oogpunt van externe veiligheid niet aan een bepaald maximum gebonden. In de nieuwe situatie geldt dit ook, er is dus geen sprake van een groter risico. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de onderhavige boerderijsplitsing.

### *3.6 Flora en fauna*

Op de locatie is geen sprake van bijzondere landschappelijke of natuurwetenschappelijke waarden. Het gaat om een bestaand pand met bestaande bijgebouwen, de bijbehorende grond is in gebruik als tuin en verharding onder meer ter plaatse van de inrit. De verbouwing betreft een interne verbouwing van het bestaande pand. Verder wordt er een schutting gebouwd. Nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

### *3.7 Geluid*

Het splitsen van het pand betekent dat er een nieuwe woning wordt gerealiseerd. Een woning is een geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Als een plan voorziet in het realiseren van een geluidgevoelig object in de geluidzone van een weg, moet door middel van akoestisch onderzoek worden aangetoond dat de geluidsbelasting ter plaatse voldoet aan de grenswaarde die op grond van de Wet geluidhinder is toegestaan. Deze grenswaarde is 48 dB.

Wat betreft het verkeerslawaaï ligt de locatie binnen de geluidzone van de wegen Ollandseweg, 't Achterom en Bobbenagelseweg.

Adviesbureau Van Grinsven Advies te Nuland heeft het voorgeschreven akoestisch onderzoek verricht. Het rapportnummer is VG Bobbenagelseweg.GA1.docx. Het rapport is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

Omdat het zeer geringe verkeer op de weg 't Achterom een te verwaarlozen bijdrage levert aan de geluidsproductie is het onderzoek beperkt gebleven tot de Ollandseweg en de Bobbenagelseweg. De rekenresultaten wijzen uit dat de geluidbelasting vanwege de Ollandseweg met maximaal 41 dB ( $L_{den}$ ) ruimschoots beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt.

Wat betreft de Bobbenagelseweg is het volgende geconstateerd. De geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB ( $L_{den}$ ), hierbij is rekening gehouden met de aftrek van 5dB die op grond van artikel 110 Wet geluidhinder is toegestaan. Dit niveau is berekend voor de westgevel van het te splitsen pand. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden maar de geluidbelasting voldoet wel aan de maximale ontheffingwaarde voor een nieuwe woning in het buitengebied.

Het is in deze situatie niet mogelijk om de geluidbelasting afdoende te verlagen. Een geluidscherm langs de Bobbenagelseweg stuit hier op bezwaren van stedenbouwkundige aard. Vervangen van de bestrating door een meer geluidarm wegdek zal onvoldoende reductie opleveren en stuit op financiële bezwaren: de kosten zijn, afgezet tegen de kleinschaligheid van het initiatief, relatief erg hoog.

Om de woningsplitsing toch te kunnen realiseren wordt aan burgemeester en wethouders gevraagd om voor de westgevel een hogere waarde van 53 dB vast te stellen.

Bij het bepalen van het binnenniveau mag geen rekening worden gehouden met de aftrek van 5dB. De geluidbelasting op de hoogst belaste westelijke gevel is 58 dB. Maatgevend voor de geluidwering van de westgevel is het al dan niet aanbrengen van voorzieningen voor de toetreding van verse buitenlucht. In het rapport worden twee mogelijkheden genoemd om het gewenste binnenniveau te bereiken:

- Het toepassen van geluid gedempte ventilatievoorzieningen in de westgevel.
- Het achterwege laten van ventilatievoorzieningen in de westgevel door een gebalanceerd ventilatiesysteem toe te passen of door in de ventilatiebehoefte te voorzien door het aanbrengen van roosters in de laag belaste noord en/of oostgevel.

### *3.8 Geurhinder*

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Als gevolg van deze wet wordt er niet meer gesproken van stankcirkels zoals voor die datum het geval was volgens de destijds geldende regeling.

De geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen wordt nu berekend met behulp van de voorgeschreven rekenmodellen V-Stacks Vergunningen en V-Stacks Gebied.

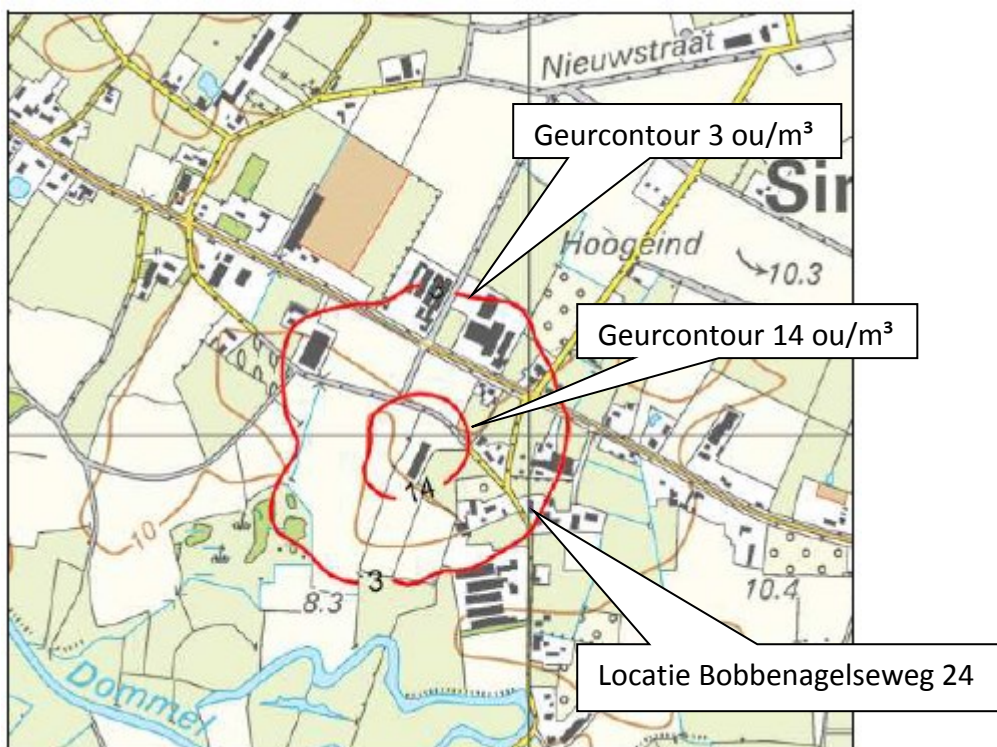
Het leggen van een nieuwe woonbestemming, ook als dit gebeurt in het kader van een wijzigingsplan, is alleen mogelijk als de geurbelasting op de locatie de geurnormen die ingevolge de wet van toepassing zijn, niet worden overschreden. De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht ( $ou/m^3$ ).

De gemeente Sint-Oedenrode hanteert als streefwaarde voor burgerwoningen in het buitengebied een geurbelasting van maximaal 20,0 ou/m<sup>3</sup>. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Uit een door SRE Milieudienst uitgevoerd onderzoek (20 januari 2010) volgt dat zowel in de huidige als toekomstige situatie een achtergrondbelasting van circa 17 ou/m<sup>3</sup> op de locatie aanwezig is. Dit onderzoek is uitgevoerd in verband met het scheppen van de mogelijkheid voor twee ruimte voor ruimte woningen op het naastgelegen perceel Ollandseweg 143.

Wat betreft de voorgrondbelasting geldt de wettelijke norm van 14 ou/m<sup>3</sup>. Agron Advies te Beek en Donk heeft op 16 mei 2012 onderzoek gedaan naar de geurbelasting op het pand Bobbenagelseweg 24. Het rapport is bijgevoegd als bijlage 4. Het nummer van het rapport is AA05.OV01.

In het rapport wordt verwezen naar de “Verordening geurhinder en veehouderij” die de gemeenteraad op 25 juni 2009 heeft vastgesteld. Voor het gebied waar de woning is gelegen zijn geen specifieke normen vastgesteld zodat de wettelijke norm van 14 van toepassing is. De gemeente Sint-Oedenrode heeft aangegeven dat enkel de voorgrondbelasting vanwege de veehouderij die aan 't Achterom 2 is gevestigd in beeld hoeft te worden gebracht. Voor dit bedrijf is op 13 december 2010 een milieuvergunning verleend. De maximale geurbelasting is 3,56 ou/m<sup>3</sup> zodat ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke norm van 14.

Op onderstaande figuur is de locatie Bobbenagelseweg 24 aangegeven alsmede de 4/ou en de 14/ou contour van de veehouderij 't Achterom 2.



Conclusie: de Wet geurhinder en veehouderij is geen belemmering voor de woningsplitsing omdat ter plaatse van de Bobbenagelseweg 24 sprake is van een goed woon- en leefklimaat,

terwijl daarnaast de nieuwe woning geen belemmering vormt voor veehouderijen in de omgeving.

### *3.9 Luchtkwaliteit*

Het eerder genoemde bureau Agron Advies heeft een onderzoeksrapport opgesteld inzake de luchtkwaliteit. Dit is bijgevoegd als bijlage 2. Hierbij is gebruik gemaakt van de “Handreiking fijnstof en veehouderij”.

De huidige achtergrondconcentratie van fijn stof ( PM<sub>10</sub>) bedraagt 25,5 terwijl de achtergrondconcentratie stikstofoxiden 18,0 bedraagt.

De splitsing van de woonboerderij zal geen invloed hebben op de luchtkwaliteit, het aantal extra verkeersbewegingen is minimaal, hooguit 10 per dag. Het plan is zo kleinschalig dat het zonder meer valt onder de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM), het plan is ook te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is ook geen sprake van belemmering van de omliggende veehouderijen.

Verder wordt in het rapport geconstateerd dat ingevolge de handreiking Bedrijven en milieuzonering de richtafstand van een veehouderijbedrijf tot aan een gevoelig object 30 meter moet zijn. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Voorts wordt voldaan aan de normen voor achtergrondconcentratie fijn stof en stikstofoxiden.

### *3.10 Parkeren, mobiliteit en infrastructuur*

De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via een al bestaande uitrit op de Bobbenagelseweg. Deze ligt ten noorden van het bestaande pand en wordt enigszins verbreed. Er hoeven hiervoor dan ook geen extra voorzieningen te worden getroffen. Op eigen terrein is bovendien voldoende ruimte aanwezig voor parkeren.

De wegen in de buurt kunnen als elke andere weg gebruikt worden voor het transport van bepaalde risicovolle c.q. gevaarlijke stoffen. Dit is een normaal gebruik van de weg en het dan ook geen belemmering voor deze boerderijsplitsing.

### *3.11 Waterhuishouding*

Het waterbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en op het tegengaan van verdroging en het waar mogelijk het bevorderen van vernatting. Een van de middelen om dit te bereiken is de eis dat nieuwe projecten tenminste hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Als een project leidt tot meer bebouwing en verharding moeten er voorzieningen worden getroffen om hemelwater vast te houden zodat er zeker niet minder water dan voorheen kan infiltreren in de bodem. Verder moet vermenging van schoon en vuil water worden voorkomen.

De waterbeherende instantie, Waterschap De Dommel, heeft in november 2008, de Handreiking watertoets uitgebracht. Bij het opstellen van deze waterparagraaf is deze Handreiking als uitgangspunt genomen. De voorgenomen boerderijsplitsing houdt in dat het

pand vooral intern wordt verbouwd. De oppervlakte wordt niet groter en er komt evenmin een grotere oppervlakte aan dakvlak.

De locatie kent de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' (artikel 26). De in dit artikel verboden handelingen behoeven in het kader van de splitsing niet te worden uitgevoerd, omdat het pand slechts intern wordt verbouwd.

Er is al sprake van een gescheiden rioleringssysteem. Het pand is aangesloten op de drukriolering. Dit blijft uiteraard gehandhaafd. Een beperkt deel van het hemelwater wordt opgevangen voor gebruik in de tuin. De rest wordt via een pijp afgevoerd naar een sloot. Dit alles blijft ongewijzigd. Het voorgaande betekent dat er vanwege het aspect water geen bijzondere voorzieningen nodig zijn.

#### *4. Financiële aspecten*

Het is een particulier project waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst afgesloten dat alle kosten voor zijn rekening komen.

## 5. Juridische aspecten

Het betreft hier een wijzigingsplan op grond van artikel 20.6.3 van de regels van het in werking getreden maar nog niet onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'. In artikel 3.6 lid 3 Wro is bepaald dat een wijzigingsplan deel uitmaakt van het bestemmingsplan op basis waarvan het is vastgesteld. Dit betekent in dit geval dat de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' automatisch integraal van toepassing zijn op het onderhavige wijzigingsplan.

Omdat het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' in ontwerp ter inzage is gelegd na 1 januari 2010, dient het onderhavige wijzigingsplan conform het Besluit ruimtelijke ordening te voldoen aan de RO-standaarden.

De verbeelding is conform deze standaard uitgevoerd. Het bestemmingsvlak Wonen is gesplitst op de wijze zoals hiervoor in paragraaf 3.2 is aangegeven. Verder is toegevoegd de aanduiding [tae] - 'twee aaneen'.

