

Ruimtelijke onderbouwing
Splitsing woonboerderij 't Achterom 5-5a
Gemeente Sint Oedenrode
Definitief



Ruimtelijke onderbouwing
Splitsing woonboerderij 't Achterom 5-5a
Gemeente Sint Oedenrode
Definitief

Datum: 5 november 2013

Contactpersoon opdrachtgever: dhr. M van den Biggelaar

Opgesteld door: Gutta Adviesburo, ing. J. van der Helm

Beknopte inhoud: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een splitsing van een woonboerderij aan 't Achterom 5-5a te Sint Oedenrode.

Gutta Adviesburo
Spoordonkseweg 142A
5688 SR Oirschot
T +31 (0) 6 55101266
@ info@gutta-adviesburo.nl



Inhoudsopgave

1.	Gebieds- en projectprofiel.....	5
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Wettelijk en formeel kader	5
1.3.	Leeswijzer	5
2.	Gebieds- en projectprofiel.....	6
2.1.	Aanleiding.....	6
2.2.	Ligging plangebied	6
2.3.	Beschrijving van de huidige situatie	6
2.4.	Projectprofiel.....	8
3.	Toetsing aan beleid	9
3.1.	Provinciaal beleid	9
3.2.	Gemeentelijk beleid	9
4.	Ruimtelijke en milieukundige aspecten	10
4.1.	Algemeen.....	10
4.2.	Criteria bestemmingsplan	10
4.3.	Overige ruimtelijke en milieukundige aspecten.....	12
4.3.1.	<i>Milieu algemeen</i>	12
4.3.2.	<i>Geluid</i>	12
4.3.3.	<i>Lucht</i>	13
4.3.4.	<i>Water</i>	14
4.3.5.	<i>Bodem</i>	15
4.3.6.	<i>Parkeren, mobiliteit en infrastructuur</i>	15
4.3.7.	<i>Cultuurhistorie</i>	15
4.3.8.	<i>Archeologie</i>	16
4.3.9.	<i>Flora en fauna</i>	16
4.3.10.	<i>Externe veiligheid en leidingen</i>	16
4.3.11.	<i>Afstand tot de weg</i>	17
5.	Financieel- economische aspecten.....	18
6.	Juridische Aspecten	19
7.	Conclusie	21

BIJLAGE I UITSNEDE HUIDIG LEEFKLIAMAT	22
BIJLAGE II VERGUNNING OLLANDSEWEG 153.....	23
BIJLAGE III GEURCONTOUREN 't ACHTEROM 9-9A	25
BIJLAGE IV RAPPORTAGE GELUIDSBESLASTING 'T ACHTEROM	26

1. Gebieds- en projectprofiel

1.1. Aanleiding

De familie van den Biggelaar wil de boerderij plaatselijk bekend 't Achterom 5 te Sint-Oedenrode splitsen in twee woningen. Op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1997 geldt voor de locatie en de omgeving de gebiedsbestemming Agrarisch gebied met landschappelijke-, historische- en abiotische waarden.

Woningsplitsing is op grond van deze bestemming niet mogelijk zodat deze gewijzigd moet worden.

Het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode is vastgesteld op 15 maart 2012. De gemeente Sint Oedenrode is in afwachting van een uitspraak van de Raad van State naar aanleiding van de ingestelde beroepen. In het bestemmingsplan Buiten gebied Sint Oedenrode is de bestemming van het betreffende perceel aangemerkt als wonen, met bijgebouwen in de zone aan de achterzijde van de huidige woning.

Het aanpassen van het voormalig agrarisch grondgebruik naar wonen wordt met de vaststelling van het nieuwe plan geregeld. Echter het realiseren van twee woningen is hierin niet mee genomen. Omdat het nieuwe bestemmingsplan op 18 juni 2012 in werking zal treden is de onderbouwing daarop gebaseerd.

1.2. Wettelijk en formeel kader

Artikel 20 lid 6.3 van de voorschriften bepaalt dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de splitsing van de woning, door de aanduiding 'twee-aaneen' (tae) aan deze bestemming toe te voegen waarbij aan de voorwaarden voldaan moet worden. In hoofdstuk 3 en 4 worden deze nader toegelicht en uitgewerkt. Het verzoek tot splitsing van de woonboerderij is het hoofddoel van deze aanvraag.

1.3. Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken van deze toelichting wordt aandacht besteed aan de volgende onderwerpen: Gebieds- en projectprofiel (hoofdstuk 2), provinciaal en gemeentelijk beleid (hoofdstuk 3), ruimtelijke en milieukundige aspecten (hoofdstuk 4), financieel-economische aspecten (hoofdstuk 5) en conclusie (hoofdstuk 6).

2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Aanleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving

2.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen tussen Sint Oedenrode en Olland ten zuiden van de Ollandseweg aan 't Achterom 5 en 5a. Zie hiervoor figuur 1.



Figuur 1 Aanduiding ligging plangebied (rode cirkel) 't Achterom 5 te Sint Oedenrode

2.3. Beschrijving van de huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied ten westen van Sint Oedenrode. De directe omgeving heeft een landelijk karakter voornamelijk omgeven door agrarische gronden. Zowel aan de noordwest als aan de noordoost zijde is een (intensieve) veehouderij gevestigd. Ten noorden van het plangebied is Houtbedrijf gebr. van Aarle gevestigd. Zie hiervoor de luchtfoto in figuur 2.



Figuur 2 luchtfoto plangebied (rode cirkel) 't Achterom 5 te Sint Oedenrode

Op het perceel aan 't Achterom 5 is een vrijstaande langgevel woonboerderij gelegen omgeven door veel groen en aan de achterzijde twee bijgebouwen.
Zie de foto's in figuur 3 en 4.



Figuur 3 voorzijde 't Achterom 5



Figuur 4 achterzijde 't Achterom 5

2.4. Projectprofiel

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het formeel splitsen van de woonboerderij. De woonboerderij heeft al twee aparte huisnummers, nummer 5 en 5a, omdat er al meer dan 35 jaar sprake is van inwoning. De woningen zijn met elkaar verbonden middels een tussendeur. Het karakteristieke van de woonboerderij zal aan de buitenzijde grotendeels gehandhaafd blijven doordat voornamelijk aan de binnenzijde aanpassingen gedaan zullen worden.

3. Toetsing aan beleid

3.1. Provinciaal beleid

Gedeputeerde Staten hebben op 20 november 2012 besloten hun aanwijzingsbesluit van 24 april 2012 gedeeltelijk in te trekken. De intrekking heeft betrekking op aanwijzing 1 ten aanzien van de bestemming "Wonen" met uitzondering van de bestemmingen "Wonen" met specifieke aanduiding 'maximale inhoud (m3)'.

Nu Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 20 november 2012 hun aanwijzing gedeeltelijk hebben ingetrokken, vervalt deze voor de bestemming "Wonen" op de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de vaststelling van het bestemmingsplan voor dit onderdeel alsnog in stand is gebleven.

Het vastgestelde bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken waaronder de gedeeltelijke intrekking van het aanwijzingsbesluit van Gedeputeerde Staten liggen vanaf vrijdag 7 december 2012 gedurende zes weken ter inzage.

Er kan dus gesteld worden dat deze regeling past in het provinciaal beleid zoals dit op dit moment geldt.

Tot 1 juli 2008 was het ruimtelijk beleid van de provincie grotendeels opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002 met de hierop gebaseerde uitwerkingsplannen en beleidsnota's. In verband met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening hebben provinciale staten in juni 2008 een Interimstructuurvisie opgesteld waarin de hoofdlijnen van beleid zijn opgenomen. Gedeputeerde staten hebben in aansluiting hierop de Paraplunota ruimtelijke ordening "Brabant in ontwikkeling" vastgesteld.

De Interimstructuurvisie bevat geen beleidswijzigingen met betrekking tot de mogelijkheid van boerderijsplitsing in het buitengebied. In par. 4.12.1. van de Paraplunota is het provinciaal beleid verwoord dat geldt voor burgerwoningen in het buitengebied. Het beleid voor boerderijsplitsing is niet gewijzigd. Wel wordt hier expliciet gewezen op de Wet geurhinder en veehouderij die in januari 2007 in werking is getreden. Dit item komt aan de orde in Hoofdstuk 3 Ruimtelijke en milieukundige aspecten.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen boerderijsplitsing past binnen het provinciaal beleid.

3.2. Gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode is op 15 maart 2012 vastgesteld. Splitsing van boerderijen wordt ook in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied mogelijk gemaakt mits de inhoud van het pand minimaal 900m³ is. Dat is hier het geval. Daarnaast dient er ook aan een aantal extra voorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied te worden voldaan, deze criteria worden in paragraaf 4.2 benoemd.

In paragraaf 4.3 worden de ruimtelijke en milieukundige aspecten beschreven van het plan.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen boerderijsplitsing past binnen het gemeentelijk beleid.

4. Ruimtelijke en milieukundige aspecten

4.1. Algemeen

In het bestemmingsplan Buitengebied zijn enkele criteria opgenomen waaraan in ieder geval moet worden voldaan. Deze zijn ruimtelijk en milieukundig van aard. Zij komen aan de orde in de hierna volgende paragraaf 4.2. De overige ruimtelijke en milieukundige aspecten komen aan de orde in paragraaf 4.3.

4.2. Criteria bestemmingsplan

In Artikel 20 lid 6.3 (Boerderijsplitsing) zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

- a. Splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft.
- b. De bouwmassa van de woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³.
- c. Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350m³.
- d. De oppervlakte aan bijgebouwen dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing na splitsing van de woonboerderij teruggebracht te worden tot 100m² per woning, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid e of sprake is van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die gehandhaafd dienen te blijven.
- 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 200m² 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 milieu hygiënisch 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 milieu hygiënische 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.
- n. De toename van het aantal woningen dient in overeenstemming te zijn met het provinciaal en gemeentelijk woningbouwprogramma.

- Ad a: Het betreft een langgevel woonboerderij met bestemming wonen;
- Ad b: De bouwmassa van de woonboerderij betreft circa 1000 m³ (lengte 30 m, breedte 8 m, nokhoogte ±6 m);
- Ad c: Het doel is om de woning in twee gelijke woningen van 500 m³ te splitsen maar tenminste per woning 350 m³;
- Ad d: Bij de woonboerderij zijn nu twee bijgebouwen gesitueerd. Deze worden straks tevens gesplitst zodat beide woningen een eigen bijgebouw hebben van 100m². Eén van de bijgebouwen is nu 100 m² en voldoet aan de regels. Het andere bijgebouw heeft een oppervlak van 160 m² wat deels afkomstig is van de voormalige agrarische gebouwen. Dit wordt echter overeenkomstig lid e teruggebracht naar de maximale hoeveelheid;
- Ad e: Het bijgebouw van 160 m² dat niet voldoet zal worden teruggebracht naar een grootte van 115 m². Dit zodat er wordt voldaan aan de maximale afmeting van 100 m² met daarbij de toevoeging van 25 % (van 60 m²) van het huidige teveel aan bebouwing. Dit valt ruim binnen de grens van 200 m²;
- Ad f: De splitsing zal in pandig plaats vinden waardoor het architectonische en daaraan verbonden cultuurhistorische karakter niet zal wijzigen, dit wordt in paragraaf 4.3 nader toegelicht;
- Ad g: Op basis van een akoestisch onderzoek (d.d. 9 mei 2003) dat is gedaan in het kader van de milieuvergunning van Houtbedrijf gebr. Van Aarle, Ollandseweg 159 te Sint Oedenrode, is gebleken dat het omgevingsgeluid gedurende de dag- en avond periode 38db bedraagt. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48db;
- Ad h: De huidige woning(en) voldoen aan de eisen van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leef klimaat zie hiervoor paragraaf 4.3;
- Ad i: Het plangebied is niet gelegen in een Reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied;
- Ad j: De woonboerderij heeft reeds de bestemming wonen;
- Ad k: Er zijn geen milieu hygiënische belemmeringen, dit wordt in de paragraaf 4.3 nader toegelicht;
- Ad l: De woningsplitsing leidt niet onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen, dit wordt in paragraaf 4.3 nader toegelicht;
- Ad m: De planlocatie valt onder "categorie 1" van de Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap van gemeente Sint-Oedenrode. Hierdoor is er geen inpassing of tegenprestatie nodig.
- Ad n: Woningsplitsing bij cultuurhistorische panden of landschapsbepalende panden, zoals bij de voorgenomen planlocatie van toepassing is, wordt deze niet betrokken bij het gemeentelijk woningbouwprogramma.

4.3. Overige ruimtelijke en milieukundige aspecten

4.3.1. Milieu algemeen

Er vinden reeds geruime tijd geen agrarische activiteiten plaats op de planlocatie. Conform het huidige vigerende bestemmingsplan heeft de planlocatie reeds de bestemming 'Wonen'. Dit heeft dus geen gevolgen voor de voorgenomen woningsplitsing.

4.3.2. Geluid

Wegverkeer

Het splitsen van het pand 't Achterom 5/5a betekent dat er een nieuwe woning wordt gerealiseerd. Een woning is een geluidgevoelig object. 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.

Het pand 't Achterom 5 is gelegen in buitenstedelijk gebied. In de omgeving liggen naast weg 't Achterom zelf de volgende weg: De Ollandseweg. De Ollandseweg is een doorgaande weg met twee rijstroken. Dit betekent op grond van artikel 74 lid 1 sub b onder 3 dat de geluidzone van de weg een breedte heeft van 250m¹. De plaats waar het te splitsen pand staat, ligt op een afstand van 125m¹ van deze wegen dus binnen de zone zodat er akoestisch onderzoek dient te worden opgesteld.

Voor de weg 't Achterom geldt op grond van de hierboven genoemde bepaling eveneens een geluidzone van 250m¹. Deze weg heeft een zeer beperkte verkeersfunctie en dient met name voor de ontsluiting van het plangebied en aanliggende en in de buurt gelegen landbouwpercelen. De afstand tot de as van de weg 't Achterom bedraagt 25m¹.

Echter voor het wegverkeersgeluid afkomstig van de Ollandseweg is er door de gemeente Sint Oedenrode, op basis van gegevens uit een onderzoek naar de geluidsbelasting van nieuwe woningen aan de Ollandseweg, aangegeven dat de geluidsbelasting op de nieuwe woning L_{den} circa 38 dB bedraagt. Er wordt dus voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de wet geluidhinder. Er is dus geen belemmering om de woning te realiseren op deze locatie.

Inrichtingen

Op basis van reeds eerder uitgevoerd onderzoek (d.d. 9 mei 2003) dat is gedaan in het kader van de milieuvergunning van Houtbedrijf gebr. Van Aarle, Ollandseweg 159 te Sint Oedenrode is er voor de nieuwe woning een berekening gemaakt van de invloed van en op de werkzaamheden uitgevoerd op het terrein van Houtbedrijf gebr. Van Aarle. Dit onderzoek is uitgevoerd door db/A Consultants v.o.f. (rapportage d.d. 13 maart 2013, met kenmerk AR10.144/2). Hieruit komt naar voren dat de geluidsbelasting op de westgevel van de nieuwe woning voldoet aan de normstelling voor $L_{Ar,LT}$ en L_{Amax} . De onderbouwing en volledige rapportage voor deze conclusie is te vinden in Bijlage IV.

De geluidsbelasting die door het houtbedrijf op de woning wordt veroorzaakt bedraagt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 40 dB(A) en de dag-, 38 dB(A) in de avond- en 27 dB(A) in de nachtperiode. In de avondperiode is deze hoger dan de richtwaarde van 35 dB(A) die gewenst is voor de landelijke omgeving. Echter deze geluidsbelasting is eerder op woningen van derden vergund. Omdat in overeenstemming met het Bouwbesluit de geluidswering van de

gevels van de nieuwe woning 20 dB moeten bedragen zal in de nieuwe woning geen geluidshinder optreden. Aan de achterzijde van de woning zijn de activiteiten niet waarneembaar. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat. Omdat er bestaande woningen dichtbij het houtbedrijf gelegen zijn vormt de nieuwe woning geen belemmering voor de uitoefening van de activiteiten.

4.3.3. Lucht

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De nieuwe Wet luchtkwaliteit ziet toe op een actualisatie van de luchtkwaliteitseisen, zoals opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer.

Het project zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het project het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Voor projecten van geringe omvang geldt bovendien op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en op grond van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) dat hiervoor geen afzonderlijke luchtkwaliteitstoets nodig is. Dit is het geval als aannemelijk is dat een project een toename van de concentratie van fijn stof (PM 10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof.

In de ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van 31 oktober 2007 worden enkele concrete projecten of activiteiten genoemd waarbij het voorgaande in ieder geval van toepassing is en waarvoor dus geen specifieke luchtkwaliteitstoets hoeft te worden uitgevoerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van minder dan 100.000m² of woningbouwprojecten van niet meer dan 1500 woningen.

Het onderhavige project is van veel geringer omvang zodat gesteld kan worden dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging zodat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Het huidige leefklimaat van 't Achterom 5-5A is, op basis van de "gebiedsvisie Wet geurhinder en Veehouderij" van de gemeente Sint Oedenrode, d.d. 29-01-2008, gekwantificeerd als "Redelijk goed" met een geurbelasting tussen 8 en 13 OU_E/m³, zie hiervoor de uitsnede van de kaart behorende bij deze gebiedsvisie in Bijlage I.

De gemeente Sint-Oedenrode heeft zelf een streefwaarde voor woningen in het buitengebied opgesteld van 20 OU_E/m³.

In de nabije omgeving zijn een tweetal agrarische bedrijven, gelegen aan De Ollandseweg 153 en 't Achterom 9-9A, van invloed op het plangebied. Op een grotere afstand van meer dan 300 m bevinden zich op 't Achterom 2 en Ollandseweg 142 ook nog twee agrarische bedrijven. Echter door de ruime afstand ten opzichte van de planlocatie zijn deze niet van invloed op de planlocatie.

Voor het agrarische bedrijf aan de Ollandseweg 153 geldt een gewenste afstand tussen het geurgevoelige object ('t Achterom 5a) en de inrichting (Ollandseweg 153) van 50 m en een maximale geurbelasting van 14 OU_E/m³. Echter conform de laatst bekende vergunning van de Ollandseweg 153 is de daadwerkelijke geurbelasting bij 't Achterom 5 slechts 9,5 OU_E/m³ (norm van de gemeente bedraagt 20 OU_E/m³.) en is de daadwerkelijke afstand 103 m. In Bijlage II is de tabel uit de vergunning van de Ollandseweg 153 opgenomen.

Voor het agrarische bedrijf aan 't Achterom 9-9A geldt een grens van 50 m. het plangebied van 't Achterom 5-5A ligt op een afstand van ongeveer 100m. Ter illustratie is in Bijlage III een kaart opgenomen met daarop het geurcontour. Er staat ook nog het oude geurcontour van de Ollandseweg 153 op, echter deze is inmiddels aangepast en niet meer van invloed. Zie hiervoor bovenstaande onderbouwing en Bijlage II.

Bij Houtbedrijf gebr. Van Aarle vindt verduurzaming van houtproducten plaats. Dit gebeurt, conform de milieuvergunning, in een vacuüms- en drukinstallatie waardoor er geen emissie naar buiten plaats vindt en dit is dus niet van negatieve invloed op het leefklimaat.

Doordat er voldoende afstand is tussen het plangebied en de hierop van invloed zijnde inrichtingen en er dus geen negatieve gevolgen zijn voor het door de gemeente Sint-Oedenrode gewenste leefklimaat in het buitengebied, zijn er vanuit beide aspecten geen negatieve gevolgen voor en door de woningsplitsing ook in relatie tot mogelijke toekomstige uitbreidingen van de reeds aanwezige inrichtingen.

4.3.4. Water

In tegenstelling tot bestemmingsplannen is noch in de Wet noch in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven dat er bij de voorbereiding van een wijzigingsplan een watertoets moet plaatsvinden en / of overleg moet worden gevoerd met de betrokken waterbeheerder. Vanwege het belang van het handhaven c.q. bevorderen van een goede waterhuishouding wordt er in deze paragraaf toch aandacht besteed aan het aspect water.

Het waterbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en op het tegengaan van verdroging en het waar mogelijk 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 locatie ligt in een gebied met aanduiding Attentiegebied EHS, dit heeft tot doel het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden. Echter de verboden die hierbij horen zijn niet van toepassing omdat de ontwikkelingen binnen het bouwblok plaatsvinden en conform artikel 26.2.2 lid d, zijn de geldende verboden niet van toepassing indien de ontwikkelingen binnen het bouwblok plaatsvinden.

Dit blijkt uit het geldende bestemmingsplan en uit de diverse provinciale plannen en de regelingen van het waterschap, waaronder de Keur.

Echter de verboden die hierbij horen zijn niet van toepassing omdat de ontwikkelingen binnen het bouwblok plaatsvinden en conform artikel 26.2.2 lid d, zijn de geldende verboden niet van toepassing indien de ontwikkelingen binnen het bouwblok plaatsvinden.

De voorgenomen woningsplitsing houdt in dat het pand vooral intern mogelijk wordt verbouwd. Het bebouwd oppervlak wordt niet groter en er komt evenmin een grotere oppervlak aan dakvlak.

Het pand is aangesloten op de drukriolering. De gemeente Sint-Oedenrode prefereert uit

een oogpunt van beheer en onderhoud en ter voorkoming van problemen in de toekomst dat voor beide woningen een afzonderlijke aansluiting op de riolering wordt gerealiseerd. Deze worden door de initiatiefnemers ter zijne tijd zelf bekostigd.

De afvoer van hemelwater is niet aangesloten op de drukriolering maar loost op aanliggend open oppervlakte water, zijnde de sloot aan de voorzijde van de woning. Voorzover er toch hemelwater op de drukriolering is aangesloten wordt dat afgekoppeld conform het geldende beleid.

Het voorgaande betekent dat er vanwege het aspect water geen bijzondere voorzieningen nodig zijn.

4.3.5. Bodem

Vanwege de beperkte strekking van dit project is het niet nodig om in het kader van de planologische procedure 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.

4.3.6. Parkeren, mobiliteit en infrastructuur

De ontsluiting van de nieuwe woning vindt op dit moment plaats via een al bestaande uitrit op 't Achterom. Indien de initiatiefnemers een gesplitste inrit willen zal dit door hen bekostigd worden en worden indien noodzakelijk de juiste vergunningen aangevraagd. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren.

4.3.7. 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 zou niet gericht op herstel of behoud van cultuurhistorische waarden, waardoor niet aan artikel 11.1 van de verordening zou worden 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 't Achterom 5-5a bezit cultuurhistorische waarde. Het boerderijtype waar het hier om gaat is zeer herkenbaar voor het gemengde bedrijf op de Brabantse zandgrond.

Het exacte bouwjaar van de originele boerderij is in verband met een verwoestende brand ten tijde van de tweede wereldoorlog helaas niet te achterhalen. Na deze brand is de boerderij herbouwd en heeft in de tussen liggende periode in 1968 en 1984 verbouw- danwel herbouw ondergaan. Dit is met de grootst mogelijk zorg gedaan om de cultuurhistorische eigenschappen te behouden in combinatie met de toen geldende eisen aan woningen. Hieronder volgt omschrijving van de waarde van de langgevelboerderij:

De langgevelboerderij heeft veel karakteristieke elementen. Allereerst is een zeer duidelijke scheiding zichtbaar tussen het voormalige woongedeelte en stalgedeelte.

Dit uit zich bijvoorbeeld door het verschil in kozijnen; 6-ruits kozijnen met schuiframen voor het woongedeelte en 4-ruits kozijnen voor het stalgedeelte.

De kozijnen van het woongedeelte zijn voorzien van luiken en boven deze kozijnen is een strek in het metselwerk toegepast. Hierdoor wordt het woongedeelte extra benadrukt en opgesierd.

De voordeur met bovenlicht in het woongedeelte en de typische staldeuren in het stalgedeelte maken het authentieke beeld compleet.

Verder is de oorspronkelijke scheiding tussen woon- en stalgedeelte ook af te leiden uit de positie van de rechter schoorsteen. Bij dit type boerderij werd vaak een brand scheidende wand met een haard aan één zijde toegepast ter plaatse van de scheiding woon/ stalgedeelte.

Het pand vertoont een aantal karakteristiek waardevolle en authentieke details, zoals bijvoorbeeld de juiste kleurstellingen van de kozijnen, de ramen en de luiken. Ook de decoraties in het metselwerk zijn kenmerkend voor deze bouwstijl en zijn allen zorgvuldig uitgevoerd; strekken boven de kozijnen in het woongedeelte, een muizentand en een overhoekse muizentand onder de goot.

Al met al een karakteristieke zeer cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij met vele authentieke en zeer goed uitgevoerde details.

4.3.8. Archeologie

Wat betreft dit aspect archeologie wordt opgemerkt dat er sprake is van een bestaand bouwblok dat gelegen is binnen een gebied dat op de archeologische verwachtingskaart die de gemeente Sint-Oedenrode heeft vastgesteld, de aanduiding "middelhoge verwachting" heeft.

De beleidsnota van de gemeente Sint-Oedenrode bepaalt dat in dergelijke gebieden vanwege het aspect archeologie nader onderzoek nodig is als de bodem als gevolg van een nieuwe ontwikkeling meer dan 30cm diep wordt verstoord en verder over een oppervlakte van meer dan 100m². Een verstoring van dergelijke omvang is hier niet aan de orde zodat nader archeologisch onderzoek niet nodig is.

4.3.9. Flora en fauna

Op de locatie is geen sprake van bijzondere landschappelijke- of natuurwetenschappelijke waarden. De eventuele verbouwing blijft beperkt tot het bestaande pand. Nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

4.3.10. 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.

Het perceel heeft de aanduiding (31.3) 'Veiligheidszone – leiding' in het bestemmingsplan. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' geldt dat de bouw van kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet zijn toegestaan. Voorts geldt dat bij het verlenen van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer deze veiligheidszone als uiterste grenswaarde in acht genomen moet worden. Bij nieuwe ontwikkeling is het van belang dat er een vrije ruimte is van 7 meter indien er in de nieuw te realiseren woning "niet zelf redzame" mensen verblijven. Echter omdat de voorgenomen woningsplitsing plaats vindt op voldoende afstand ten opzichte van de leiding, zijnde meer dan 20 m ten opzichte van de hartlijn, het een interne splitsing van de woning betreft en de woning reeds meerder jaren bewoond wordt, heeft dit geen gevolgen voor de wijziging van de bestaande bebouwing ten opzichte van de aanwezige leiding.

Daarnaast is er sprake van leidingen die planologisch niet relevant zijn zoals de riolering en leidingen / kabels ten behoeve van nutsvoorzieningen. De huidige woning is al voorzien van twee separate huisaansluiting, waarvan er nu slechts één wordt gebruikt. Wel dient er één extra rioolaansluiting gerealiseerd te worden.

Bij de feitelijke uitvoering van de werkzaamheden zal hiermee, voor zo ver nodig rekening worden gehouden.

4.3.11. Afstand tot de weg

Op grond van artikel 20 lid 31 kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de eis dat de afstand van bouwwerken tot de as van de weg 25 m¹ moet bedragen. De afstand van de woning tot aan de weg bedraagt 25 m¹ en in het bestemmingsplan is vastgelegd dat er aan de voorzijde van de woning geen bijgebouwen gerealiseerd mogen worden.

5. Financieel- economische aspecten

De boerderijsplitsing is volledig particulier initiatief waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. Met de initiatiefnemers wordt een overeenkomst afgesloten waarin is geregeld dat alle kosten die verband houden met het initiatief voor hun rekening komen.

6. Juridische Aspecten

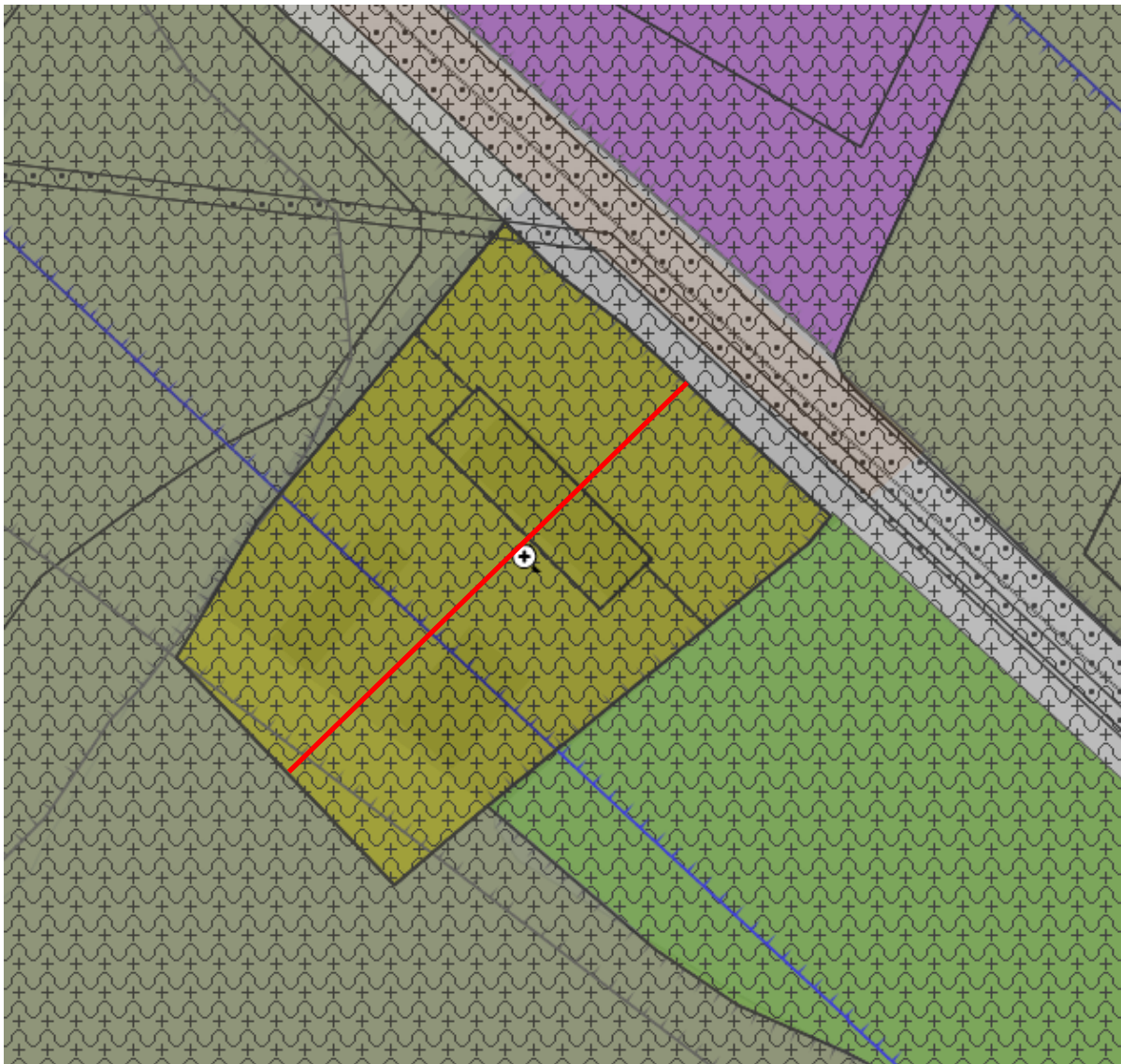
Het betreft hier een wijzigingsplan op grond van artikel 20.6.3 van de regels van het in werking getreden bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'. In artikel 3.6 lid 3 Wro is bepaald dat een wijzigingsplan deel uitmaakt van het bestemmingsplan op basis waarvan het is vastgesteld. Dit betekent in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

Het onderhavige wijzigingsplan dient conform het Besluit ruimtelijke ordening te voldoen aan de RO-standaarden.



Figuur 6.1 uitsnede bestemmingsplan huidige situatie

De verbeelding is conform deze standaard uitgevoerd. Het bestemmingsvlak Wonen wordt gesplitst op de wijze zoals hiervoor in paragraaf 4.2 is aangegeven. Verder wordt toegevoegd de aanduiding [tae] - 'twee aaneen'.



Figuur 6.2 uitsnede bestemmingsplan toekomstige situatie

7. Conclusie

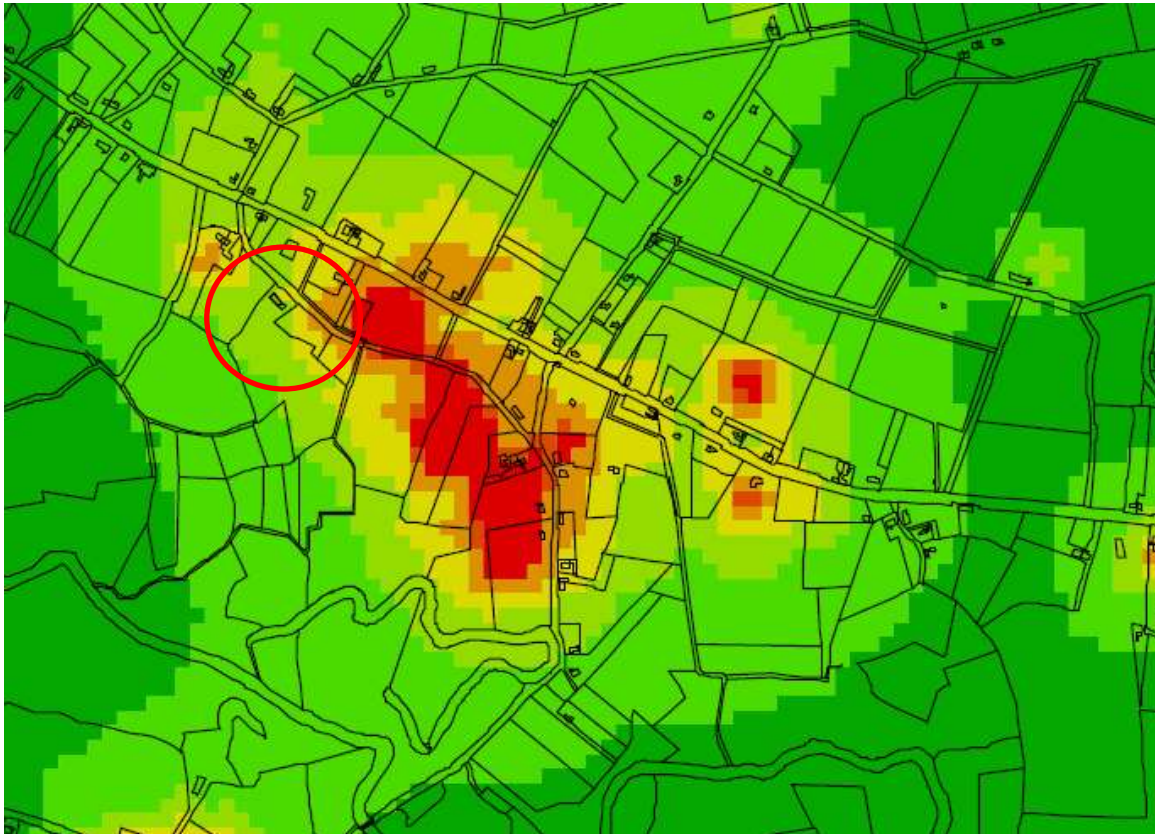
Uit onderliggende ruimtelijke onderbouwing kan opgemaakt worden dat de voorgenomen woningsplitsing aan 't Achterom 5 niet leidt tot een aantasting van de waarden van het gebied en de directe omgeving.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan alle gestelde ruimtelijke, functionele, financieel-economische en milieu hygiënische eisen. Dit geldt eveneens uit beleidsmatig oogpunt. De ontwikkeling voldoet rechtstreeks aan het geldende beleid.

Er zijn dus geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkelingen.

BIJLAGE I UITSNEDE HUIDIG LEEFKLIMAAT

Afkomstig uit "Gebiedsvisie Wet geurhinder en Veehouderij" van Gemeente Sint-Oedenrode
d.d. 29-01-2008



Legenda



Gemeentegrens

Leefklimaat



(0-4) Zeer goed



(4-8) Goed



(8-13) Redelijk goed



(13-20) Matig



(20-28) Tamelijk slecht



(28-30) Slecht



(30-500) Zeer slecht

BIJLAGE II VERGUNNING OLLANDSEWEG 153

Vigerende vergunningrechten

Voor de inrichting is op 31 maart 1998 een nieuwe de gehele inrichting omvattende vergunning verleend.

In tabel 1 zijn het aantal dieren, de ammoniakemissie (kg NH₃ per jaar), de geuremissie (OU_e/s) en de fijn stofemissie (gram PM 10 per jaar) weergegeven waarvoor vergunning is verleend en ook rechtsgeldig is. Het maximale aantal te houden dieren is gelijk aan het aantal dierplaatsen.

Tabel 1: verleende vergunning.

Stal	Diercategorie / huisvestingsstelsel	Aantal dieren	Ammoniakemissie		Geuremissie		Fijn stofemissie	
			Ammoniak-emissie-factor	Totaal ammoniak	Geur-emissie-factor	Totaal geur	Fijn stof-emissie-factor	Totaal fijn stof
1	vleesvarkens, koeldekstelsel (200% koeloppervlak), met metalen roostervloer, emitterend mestoppervlak maximaal 0,8 m ² BWL 2010:19.V1 (Groen Label BB 96.04.03SV1)	672	1,2	806,4	17,9	12.038,8	153	102.816
2	vleesvarkens, koeldekstelsel (200% koeloppervlak), met metalen roostervloer, emitterend mestoppervlak maximaal 0,8 m ² BWL 2010:19.V1 (Groen Label BB 96.04.03SV1)	512	1,2	614,4	17,9	9.184,8	153	67.736
3.1	vleesvarkens, koeldekstelsel (200% koeloppervlak), met metalen roostervloer, emitterend mestoppervlak maximaal 0,8 m ² BWL 2010:19.V1 (Groen Label BB 96.04.03SV1)	208	1,2	249,6	17,9	3.723,2	153	21.834
3.2	vleesvarkens, koeldekstelsel (200% koeloppervlak), met metalen roostervloer, emitterend mestoppervlak maximaal 0,8 m ² BWL 2010:19.V1 (Groen Label BB 96.04.03SV1)	104	1,2	124,8	17,9	1.861,6	153	15.912
3.3	vleesvarkens, koeldekstelsel (200% koeloppervlak), met metalen roostervloer, emitterend mestoppervlak maximaal 0,8 m ² BWL 2010:19.V1 (Groen Label BB 96.04.03SV1)	104	1,2	124,8	17,9	1.861,6	153	15.912
Totaal				1.680,0		25.060,0		214.200

Het aantal dieren waarvoor vergunning wordt gevraagd, de ammoniakemissie (kg NH₃ per jaar), de geuremissie (OU_e/s) en de fijn stofemissie (gram PM 10 per jaar) zijn in tabel 2 weergegeven. Het maximale aantal te houden dieren is gelijk aan het aantal dierplaatsen.

Tabel 2: aangevraagde vergunning.

Stal	Diercategorie / huisvestingsstelsel	Aantal dieren	Ammoniakemissie		Geuremissie		Fijn stofemissie	
			Ammoniak-emissie-factor	Totaal ammoniak	Geur-emissie-factor	Totaal geur	Fijn stof-emissie-factor	Totaal fijn stof
1	vleesvarkens, overige huisvestingsstelsels, hokoppervlak maximaal 0,8 m ²	312	2,5	780,0	23,00	7.176,0	153	47.736
1	vleesvarkens, koeldekstelsel (200% koeloppervlak), met metalen roostervloer, emitterend mestoppervlak maximaal 0,8 m ² , BWL 2010:19.V1 (Groen Label BB 96.04.03SV1)	342	1,2	410,4	17,90	6.121,8	153	52.326
2	vleesvarkens, gesombroed luchtwasstelsel 85% emissiereductie met watergordijn en biologische waaier, hokoppervlak maximaal 0,8 m ² , BWL 2009.12	894	0,38	339,7	3,50	3.129,0	31	27.714
Totaal				1.530,1		16.426,8		127.776

Tabel 5: geurbelasting en geurhinder, situatie aangevraagde vergunning.

Geurgevoelige objecten, niet zijnde een veehouderij:							
Adres geurgevoelig object	Cat. object	Geurbelasting (OU _h /m ³)		Gemeten tot buitenzijde			
		Werkelijk	Norm	Werk. afst. (m)	Gew. afst. (m)	Punt	
Ollandseweg 146	Buiten	11,6	14	114	50	Stal 2	
Ollandseweg 148a	Buiten	10,8	14	100	50	Stal 1	
Ollandseweg 149	Buiten	3,4	14	242	50	Stal 2	
't Achterom 5a	Buiten	9,5	14	103	50	Stal 1	
Pastoor Smitsstraat 1	Binnen	0,5	3	1.070	100	Stal 1	
Kinderbos 28a	Binnen	0,4	3	1.340	100	Stal 2	
Geurgevoelige objecten, zijnde een veehouderij:							
Adres geurgevoelig object	Cat. object	Gemeten tot emissiepunt			Gemeten tot buitenzijde		
		Werk. afst. (m)	Gew. afst. (m)	Punt	Werk. afst. (m)	Gew. afst. (m)	Punt
Ollandseweg 142 (veehouderij)	Buiten	151	50	Stal 2	137	25	Stal 2
Ollandseweg 143 (voormalige veehouderij)	Buiten	371	50	Stal 2	376	25	Stal 2
't Achterom 2 (veehouderij)	Buiten	287	50	Stal 2	291	25	Stal 2
't Achterom 9 (veehouderij)	Buiten	243	50	Stal 1	236	25	Stal 1

Legenda:

Cat. object: categorie indeling van het betreffende object, binnen is binnen bebouwde kom en buiten is buiten bebouwde kom.

Werkelijk: berekende geurbelasting met 'V-Stacks vergunning'.

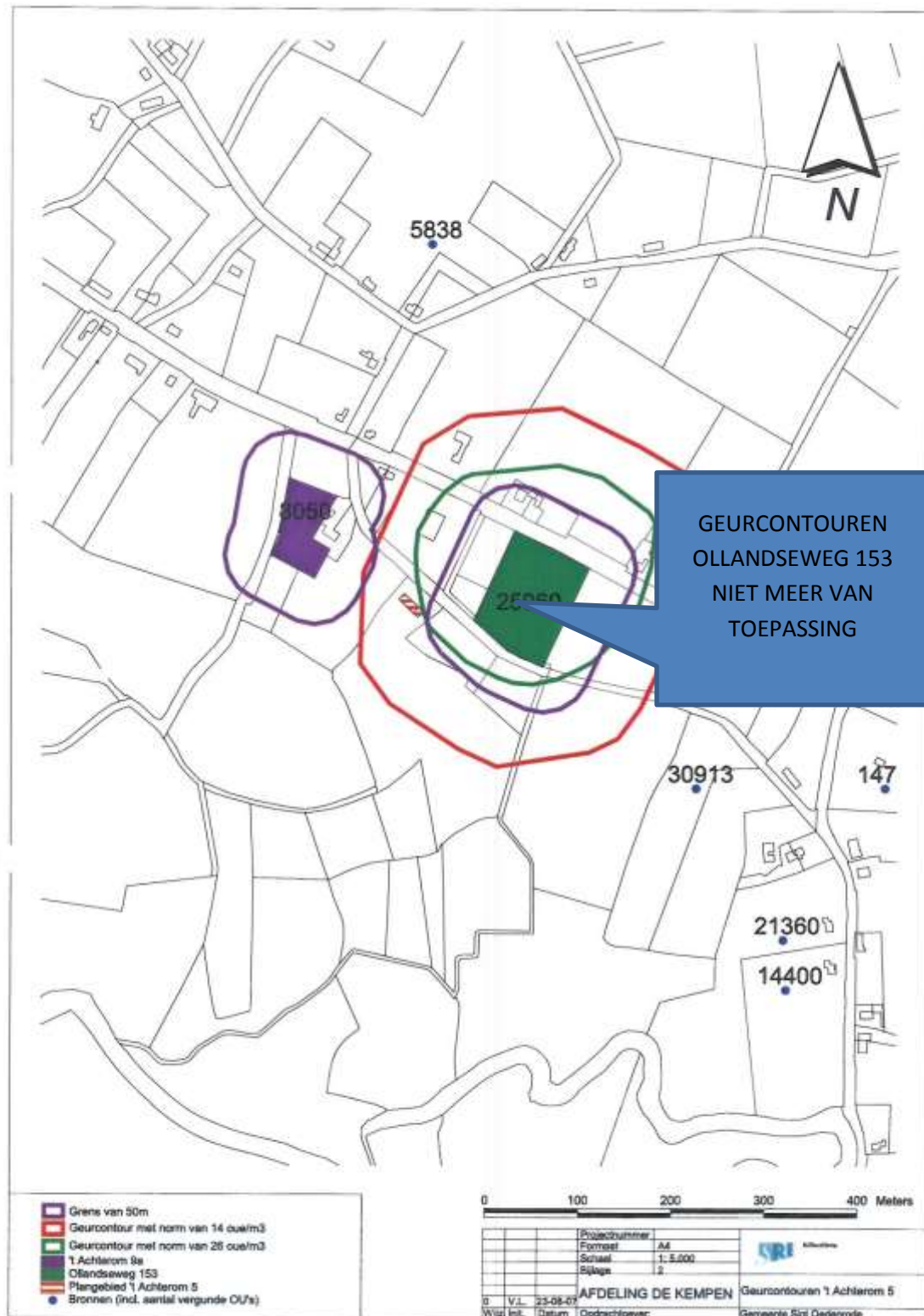
Norm: norm geurbelasting op basis van de Wgv of gemeentelijke verordening.

Werk. afst. (m): werkelijke afstand tussen geurgeoeflig object en inrichting, gemeten in meters.

Gew. afst. (m): gewenste afstand tussen geurgeoeflig object en inrichting, gemeten in meters.

Punt: bepalend punt van de inrichting, betreft het emissiepunt of de buitenzijde van het dierverblijf.

BIJLAGE III GEURCONTOUREN 't ACHTEROM 9-9A



BIJLAGE IV RAPPORTAGE GELUIDSBESLASTING 'T ACHTEROM