

toelichting bij het wijzigingsplan ex art. 5.0, eerste lid, onder a, vwo jo. art. 20.6.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' ten behoeve van het splitsen van de woonboerderij Spreeuwelen 6 te Sint-Oedenrode, aan te halen als "Wijzigingsplan Spreeuwelen 6".



Sint-Oedenrode, 30 september 2014

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

Tel.: 0413-490773
Fax: 0413-490770
M: 06-22382732

Documentatiepagina

Titel	Toelichting bij het wijzigingsplan ex art. 3.6, eerste lid, onder a, Wro jo. art. 20.6.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' ten behoeve van het splitsen van de woonboerderij Spreeuwelen 6 te Sint-Oedenrode, aan te halen als "Wijzigingsplan Spreeuwelen 6"
Opdrachtgever	De heer T.J.L. Van der Zanden Spreeuwelen 4 5492 TW Sint-Oedenrode
Datum	30 september 2014
Contactpersoon gemeente Sint-Oedenrode	Mevr. Y. Meijkamp
Auteurs namens Juridisch Advies- Bureau van der Aa b.v.	Mr. J.A. van der Aa en mr. A.A.M. van der Aa

<i>1. Inleiding</i>	<i>4</i>
1.1 Aanleiding, beschrijving van het project, de omgeving en de huidige situatie	4
1.1.1 Aanleiding en beschrijving van het project	4
1.1.2 Beschrijving omgeving plangebied en huidige situatie	4
1.2 Wettelijk en formeel kader	5
1.3 Leeswijzer	6
 <i>2. Toetsing aan beleid</i>	 <i>7</i>
2.1 Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant	7
2.2.2 Verordening ruimte 2014	7
2.3 Gemeentelijk beleid	12
2.3.1 Voorwaarden woningsplitsing art. 20.6.3	12
 <i>3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten</i>	 <i>16</i>
3.1 Aard en omvang van het project	16
3.2 Archeologie	16
3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid	16
3.4 Bodem	17
3.5 Cultuurhistorie	18
3.6 Externe veiligheid en leidingen	19
3.7 Flora en fauna	20
3.8 Geluid	21
3.9 Geurhinder als gevolg van veehouderijen	22
3.10 Luchtkwaliteit	23
3.11 Parkeren en infrastructuur	24
3.12 Water	24
 <i>4. Financiële aspecten/haalbaarheid</i>	 <i>25</i>
 <i>5. Juridische aspecten</i>	 <i>26</i>

Bijlagen

1. Geuronderzoek Agron Advies d.d. 27 februari 2014.
2. Berekening voergrandbelasting Agron Advies d.d. 5 juni 2014.

1.1 Aanleiding, beschrijving van het project, de omgeving en de huidige situatie

1.1.1 Aanleiding en beschrijving van het project

De heer T.J.L. Van der Zanden, Spreeuwelen 4, 5492 TW Sint-Oedenrode (verder: initiatiefnemer), heeft het voornemen om de bestaande woonboerderij op de locatie Spreeuwelen 6 te Sint-Oedenrode, kadastraal bekend gemeente Sint-Oedenrode, sectie N nummer 68, te splitsen in twee burgerwoningen. De woning is met een inhoud van ca. 1100 m³ vrij fors van omvang, zodat splitsing in twee woningen in financieel opzicht en qua onderhoud aantrekkelijker is. Na de splitsing ontstaat een twee-onder-een-kapwoning met twee volwaardige woningen. De oppervlakte blijft gelijk aan die van de bestaande boerderij (ca. 190 m²). De boerderij dateert uit 1904 en heeft zekere cultuurhistorische waarden. Het pand is cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van het buitengebied ten zuidwesten van Sint-Oedenrode. Bij de splitsing worden de cultuurhistorische waarden zo veel mogelijk gerespecteerd.

1.1.2 Beschrijving omgeving plangebied en huidige situatie

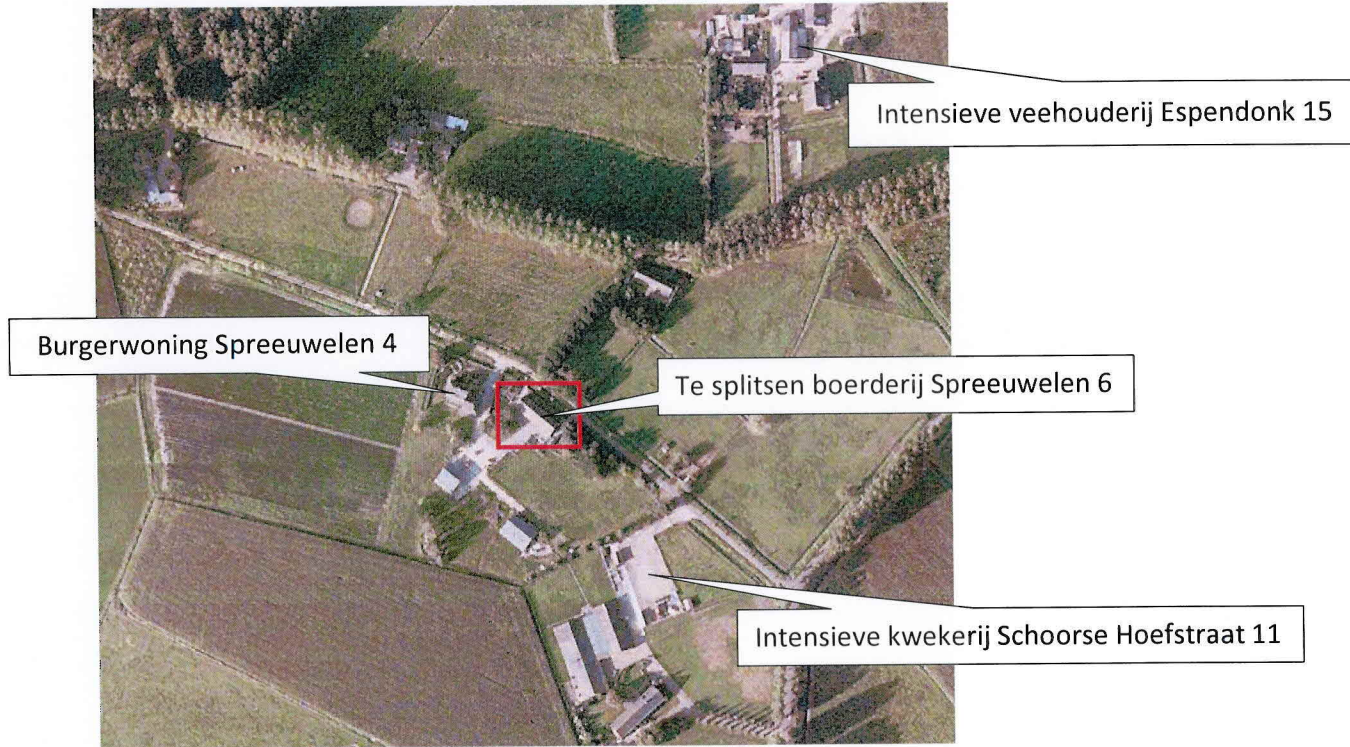
De projectlocatie ligt in het buitengebied van Sint-Oedenrode, ten zuidwesten van de kern Sint-Oedenrode en ten oosten van de kern Boskant. Beide kernen bevinden zich op aanzienlijke afstand van de projectlocatie, zoals te zien valt op de luchtfoto in figuur 1.



Figuur 1: luchtfoto omgeving projectlocatie (bron: Google Maps)

De omgeving kan worden gekenmerkt als overwegend agrarisch, met daarnaast diverse verspreid

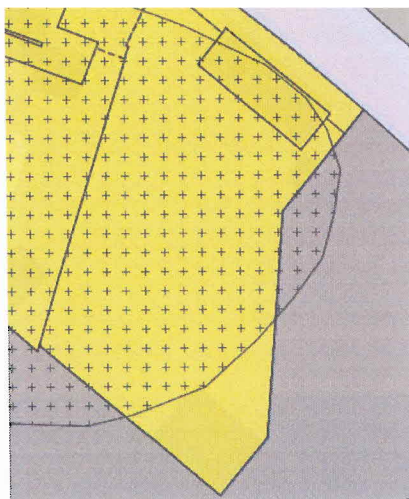
liggen in de omgeving twee intensieve veehouderijen: Schoorse Hoefstraat 7 (ten zuidoosten van de projectlocatie, net buiten de luchtfoto in figuur 2) en Espendonk 15 (ten noordoosten van de projectlocatie, zie figuur 2 rechtsboven).



Figuur 2: luchtfoto projectlocatie (bron: Google Maps)

1.2 Wettelijk en formeel kader

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is 'Buitengebied Sint-Oedenrode', vastgesteld op 15 maart 2012 en sinds 22 januari 2014 gedeeltelijk onherroepelijk in werking. De bestemming is 'Wonen' met een bijbehorend bouwvlak ter plaatse van de bestaande boerderij. In de zone vóór de voorgevel zijn geen bijgebouwen toegestaan. Voorts geldt op een aanzienlijk deel van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (middelhoge verwachting). Tenslotte geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verweingsgebied' (zie hierover nader par. 2.2.2).



Figuur 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'

Er is geen specifieke bouwaanduiding aanwezig, zodat op basis van art. 20.2.1 van de regels slechts één woning is toegestaan. Door de voorgenomen splitsing van het pand ontstaan twee woningen op het perceel, zodat het project op dit punt in strijd is met het geldende bestemmingsplan is. Art. 20.6.3 bepaalt echter dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen door de aanduiding 'twee-aaneen' toe te voegen ten behoeve van het splitsen van een woning. Hieraan zijn uiteraard de nodige voorwaarden verbonden. Een wijzigingsplan dient te worden getoetst aan deze voorwaarden, hetgeen in par. 2.3 van deze toelichting wordt gedaan. Voorts dient een wijzigingsplan een toelichting te bevatten, waaruit blijkt dat het voorgenomen project voldoet aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening en dat het verder voldoet aan de relevante regelgeving met betrekking tot de diverse ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten die van belang zijn. Deze toelichting voorziet hierin. Hiermee worden de haalbaarheid en aanvaardbaarheid van het project aangetoond.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. In dit hoofdstuk is het voorgenomen project beschreven, alsmede de (omgeving van) de projectlocatie. In hoofdstuk 2 wordt getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Bij het gemeentelijk beleid wordt tevens ingegaan op de voorwaarden van art. 20.6.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'. In hoofdstuk 3 wordt het project getoetst aan de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten. Hoofdstuk 4 gaat in op de financiële aspecten van het project en hoofdstuk 5 tenslotte op enkele juridische aspecten.

Een project dat afwijkt van een geldend bestemmingsplan moet worden getoetst aan het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente. Deze toets vindt in de volgende paragrafen plaats.

2.1 Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van infrastructuur en Milieu worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst. Concreter zijn deze ambities uitgewerkt in rijksdoelen en worden de daarbij spelende nationale belangen en opgaven op het gebied van infrastructuur en ruimte op gebiedsniveau beschreven. Het Rijk is verantwoordelijk voor de 13 beschreven nationale belangen; daarbuiten hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. De nationale belangen worden in hoofdstuk 3 beschreven. Opgemerkt wordt dat het onderhavige project geen van de nationale belangen raakt. Het project is daarvoor te kleinschalig, er is geen sprake van een functiewijziging en het projectgebied ligt niet aan een belangrijke transportverbinding. Voorts ligt het gebied niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur. De afstand tot de dichtstbij gelegen EHS bedraagt ca. 175 meter. Dit aspect komt nader aan de orde in de afzonderlijke paragraaf over flora en fauna (par. 3.7) en behoeft in het kader van het rijksbeleid geen afzonderlijke bespreking.

Aangezien bij de realisatie van het voorgenomen project geen nationale belangen in het geding zijn kan een verdere toets aan het rijksbeleid (met name het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) achterwege blijven.

Er is geen specifiek rijksbeleid betreffende woningsplitsingen. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat een woningsplitsing geen stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening zodat er geen toets hoeft plaats te vinden op het aspect regionale behoefte (artikel 3.1.6. lid 2 Bro) Geconcludeerd kan worden dat het rijksbeleid zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling verzet.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 19 maart 2014 is de partiële herziening van deze structuurvisie in werking getreden.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid aan. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin worden de provinciale belangen gedefinieerd en verder wordt aangegeven welke ruimtelijke keuzes de provincie heeft gemaakt en vanuit welke filosofie zij de gestelde doelen wil bereiken. Die filosofie is: 'samenwerken aan kwaliteit'. Regionale samenwerking wordt sterk gestimuleerd.

In deel B worden de vier ruimtelijke hoofdstructuren die de provincie heeft gekozen besproken. Dit zijn de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor

De Structuurvisie heeft een nadere uitwerking en detaillering gekregen in de Verordening ruimte 2014. Voor het onderhavige project is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan moet worden getoetst. De Structuurvisie bevat dergelijke concrete regels niet.

2.2.2 Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden en heeft de Verordening ruimte 2012 vervangen. De onderwerpen die in deze verordening geregeld worden, zijn: het aanwijzen van bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur, waterberging, ontwikkeling intensieve veehouderij en glastuinbouw en boomteelt.

Nieuwe ontwikkelingen, dat wil zeggen ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn op basis van een geldend bestemmingsplan, moeten worden getoetst aan de Verordening ruimte. De verordening bevat daartoe concrete regels. In de toelichting bij een bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe het desbetreffende initiatief zich verhoudt tot de Verordening ruimte en/of en in hoeverre het daarin past.

Ruimtelijke kwaliteit

Een belangrijk onderdeel van de verordening is hoofdstuk 2, dat algemene regels bevat over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, terwijl artikel 3.2 regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling 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 een wijziging van het planologisch regime nodig is of op grond van de Wabo en het Besluit omgevingsrecht (Bor) een omgevingsvergunning is vereist. Zie artikel 1.1 sub 72 van de verordening. Een woningsplitsing is een ruimtelijke ontwikkeling in deze zin. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en zuinig ruimtegebruik wordt voldaan. De woningsplitsing draagt bij aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, nu de bestaande bebouwing optimaal wordt benut. De woonboerderij heeft een dusdanige omvang dat hierin zonder problemen twee woningen gerealiseerd kunnen worden. Zodoende wordt voldaan aan het principe van zuinig ruimtegebruik. De splitsing heeft naar zijn aard slechts een zeer beperkte invloed op de omgeving.

Artikel 3.2 schrijft voor dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft. De toelichting bij dit bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten van de wijze waarop deze kwaliteitsverbetering feitelijk en

kwaliteitsverbetering van het landschap', die op 29 november 2012 is 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 investering in de 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. Zodoende hoeft geen landschappelijke inpassing plaats te vinden.

Het gaat in dit geval om een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij. Zie hierover nader par. 3.5. 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.

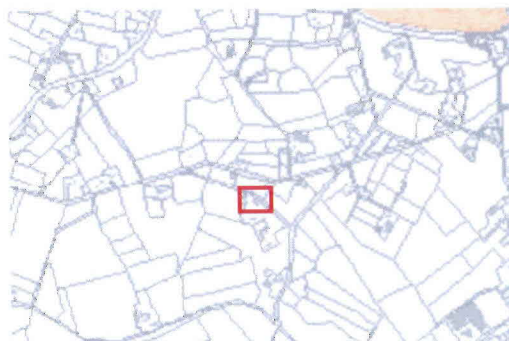
Kaarten

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

- Stedelijke ontwikkeling
- Cultuurhistorie
- Agrarische ontwikkeling en windturbines
- Water
- Natuur en landschap

In deze paragraaf wordt ingegaan op de opgesomde thema's en bekeken in hoeverre het onderhavige project binnen de van toepassing zijnde regels past. Ter illustratie is telkens een uitsnede van de kaart behorende bij het genoemde thema opgenomen. Hierop is de locatie Spreeuwelen 6 met het rode vlak aangegeven en verder is omschreven welke aanduiding van toepassing is. Onder de uitsnede wordt vervolgens aangegeven wat de betekenis van de aanduidingen voor onderhavig project is.

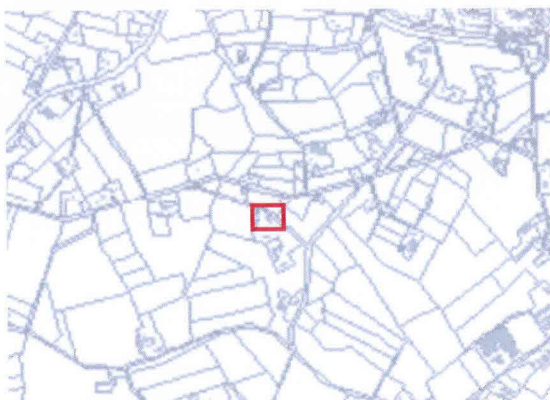
Stedelijke ontwikkeling



aangewezen gebieden (art. 4.2 van de verordening). Art. 1.1 sub 75 van de verordening definieert stedelijke ontwikkeling als volgt: *nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies*. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging daarvan, omdat de oppervlakte aan bebouwing gelijk blijft. Er is dus ook geen sprake van stedelijk ontwikkeling.

Er zijn wat betreft het aspect stedelijke ontwikkeling geen belemmeringen voor een boerderijsplitsing op de locatie.

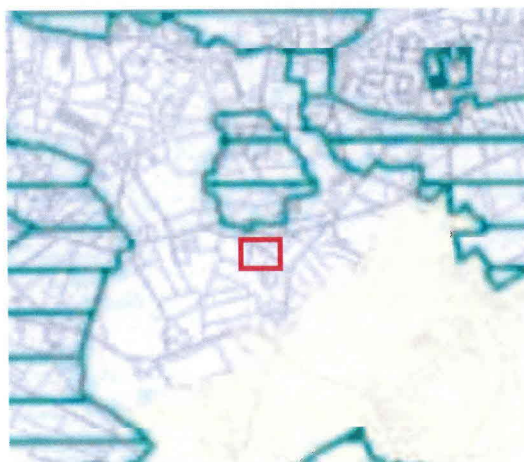
Cultuurhistorie



Figuur 6: kaartlaag cultuurhistorie Vr 2014 (geen nadere aanduiding)

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een als zodanig aangeduid cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit aspect behoeft in het kader van het provinciaal beleid geen nadere bespreking. Wel komt het aspect cultuurhistorie, zowel ten aanzien van de woonboerderij als de waarden in de omgeving, nader aan bod in par. 3.5.

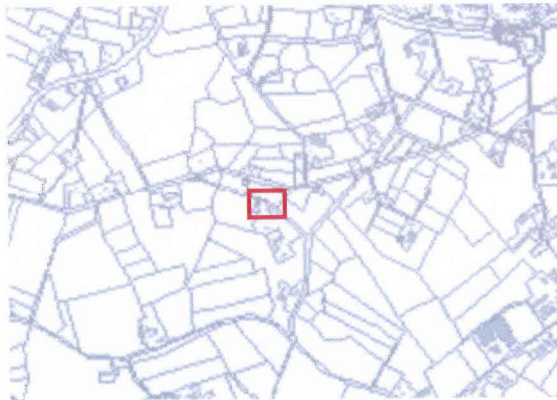
Agrarische ontwikkeling en windturbines



Figuur 7: kaartlaag agrarische ontwikkeling en windturbines Vr 2014 (geen nadere aanduiding)

behoeft dan ook geen nadere bespreking.

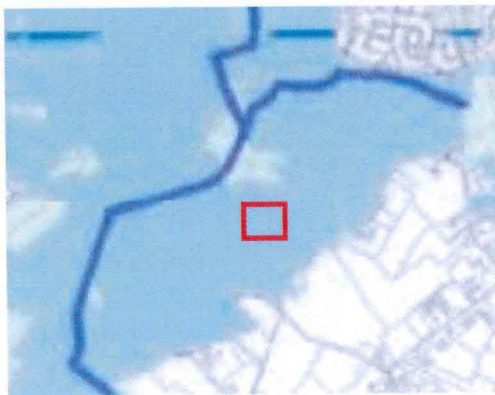
Water



Figuur 8: kaartlaag water Vr 2014 (geen nadere aanduiding)

Er is geen aanduiding met betrekking tot het aspect water aanwezig op de projectlocatie of in de omgeving daarvan. Zodoende hoeft dit aspect hier geen nadere bespreking. Wel komt het thema water aan bod

Natuur en landschap



Figuur 9: kaartlaag natuur en landschap Vr 2014 (groenblauwe mantel en nabij EHS)

Het plangebied ligt binnen de groenblauwe mantel. Twee bepalingen zijn in dit kader van belang. Art. 6.1 bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden en stelt regels ter bescherming van deze waarden en kenmerken. Verder dient de toelichting bij een dergelijk plan inzichtelijk te maken op welke wijze de nodige kennis over deze waarden en kenmerken is vergaard. Deze aspecten komen nader aan de orde in par. 3.5 en 3.7. Op deze plaats wordt volstaan met de conclusie dat het project geen negatieve invloed op de in de omgeving aanwezige ecologische en landschappelijke waarden heeft, qua ruimtelijke uitstraling is er sprake van verbetering.

van deze bebouwing. Dat is hier het geval. De splitsing van de boerderij is in het onderhavige geval mede gericht op het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. De woning is met een inhoud van ca. 1100m³ immers fors van omvang, zodat splitsing in twee woningen in financieel opzicht en qua onderhoud aanmerkelijk aantrekkelijker is. Zodoende kan het behoud van de cultuurhistorische waarde in de toekomst beter worden verzekerd. Nu aan de uitzondering als genoemd in art. 6.8 lid 3 sub b van de verordening wordt voldaan, is het project op dit punt in overeenstemming met de verordening.

Het plangebied ligt daarnaast in de nabijheid van de EHS. De afstand van de woonboerderij tot deze EHS bedraagt ruim 140 meter. Op de invloed van het project op de EHS wordt in par. 3.7 nader ingegaan. Daar wordt geconcludeerd dat er geen significante negatieve effecten zijn.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Voorwaarden woningsplitsing artikel. 20.6.3

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

- 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 350 m³.
- d. De oppervlakte aan bijgebouwen dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing na splitsing van de woonboerderij teruggebracht te worden tot 100 m² 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 200 m² 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

- 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.
- n. De toename van het aantal woningen dient in overeenstemming te zijn met het provinciaal en gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het project wordt hierna aan deze voorwaarden getoetst. Daarbij zal in enkele gevallen worden verwezen naar hoofdstuk 3, waarin de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten uitgebreider aan bod komen.

Ad a. Splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft.

Dit is het geval. De bestaande boerderij wordt uitsluitend voor woondoeleinden gebruikt en is dus ook als burgerwoning bestemd overeenkomstig het feitelijke gebruik. Het pand voldoet aan de definitie van 'woonboerderij' in artikel 1.137 van de regels die als volgt luidt: 'een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in het hetzelfde gebouw opgenomen (voormalige) bedrijfsruimten, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn (bijvoorbeeld langgevelboerderij of kortgevelboerderij).

Ad b. De bouwmassa van de woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³.

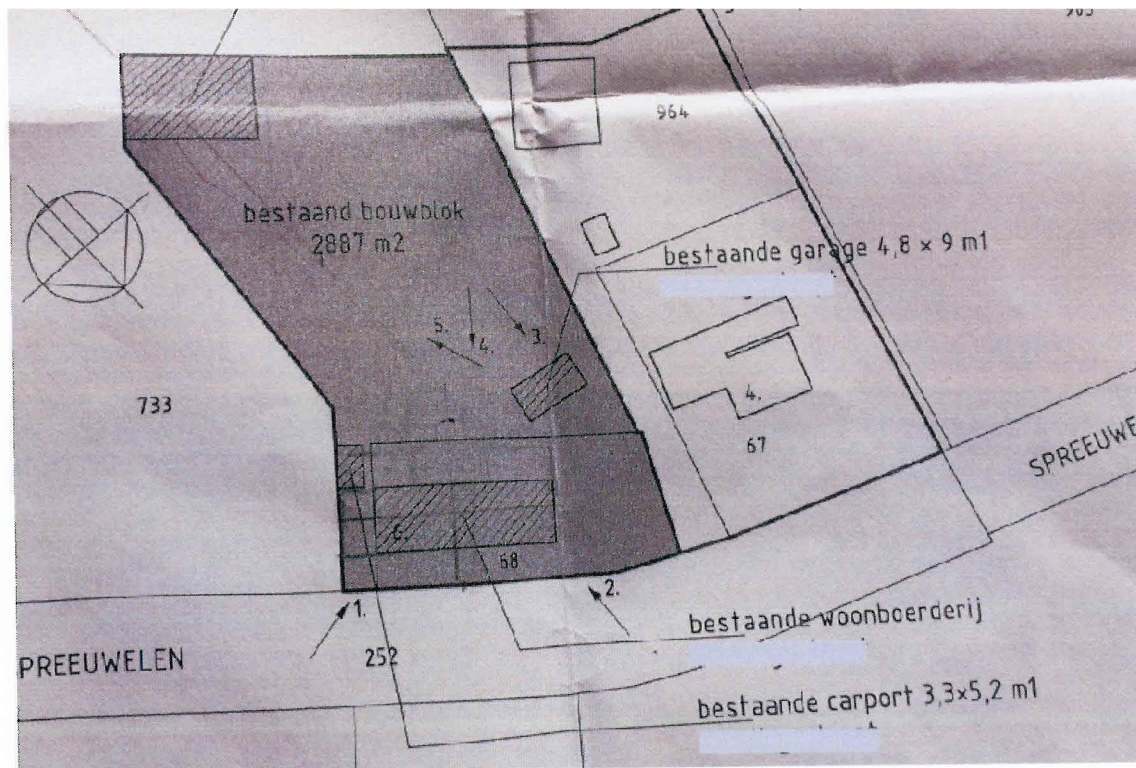
De woonboerderij heeft een inhoud van 1100 m³.

Ad c. Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m³.

Er ontstaan twee woningen elk met een inhoud van ruimschoots meer dan 350 m³, de onderlinge verdeling is op dit moment nog niet exact bekend.

Ad d. De oppervlakte aan bijgebouwen dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing na splitsing van de woonboerderij teruggebracht te worden tot 100 m² per woning, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid e of sprake is van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die gehandhaafd dienen te blijven.

De bestaande bijgebouwen functioneren als bijgebouw bij de woning. Er wordt al jaren lang geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend. Er is een veldschuur aanwezig van 187 m², een carport van 17 m² en een garage van 43 m². De bestaande bijgebouwen hebben geen cultuurhistorische waarde. De veldschuur wordt gesloopt, de carport en de garage blijven behouden. Er resteert ruimschoots minder dan 100 m² aan bebouwing per woning. Zie de schets hierna op pagina 14 (figuur 10).



Figuur 10: situatie bijgebouwen perceel Spreeuwelen 6

Ad 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 m² per woning, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen te allen tijde gehandhaafd dienen te blijven.

Er is geen voormalige bedrijfsbebouwing meer aanwezig op de projectlocatie, zodat deze regeling niet van toepassing is.

Ad f. Het bestaande architectonische karakter van de voormalige agrarische bedrijfswoning en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet wezenlijk aangetast worden.

Deze voorwaarde wordt gesteld, omdat de splitsing mede gericht moet zijn op het behoud van de cultuurhistorische waarde van de woonboerderij. Deze waarden worden zo veel mogelijk behouden c.q. teruggebracht. In par. 3.5 wordt de cultuurhistorische waarde van de boerderij uitgebreider toegelicht.

Ad g. Voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh).

Dit aspect komt aan de orde in par. 3.8. Op deze plaats wordt volstaan met de conclusie dat aan de eisen van de Wgh wordt voldaan.

Ad h. De woningen dienen aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

3.10 (luchtkwaliteit).

Ad i. Deze wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', tenzij de locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie of woonconcentratie.

De projectlocatie ligt niet binnen een landbouwontwikkelingsgebied.

Ad j. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.

Het perceel heeft nu al de bestemming Wonen waardoor bedrijfsmatig agrarisch gebruik helemaal niet meer aan de orde is ook omdat deze locatie teveel belemmeringen kent voor een reëel agrarisch bedrijf. Immers is de burgerwoning Spreeuwelen 4 op het perceel direct grenzend aan de projectlocatie aanwezig. Ook naar de andere zijde bestaat nauwelijks uitbreidingsruimte gezien de aanwezigheid van de intensieve kwekerij op korte afstand van het perceel.

Ad k. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.

Deze voorwaarde wordt getoetst in de paragrafen 3.3 (bedrijven en milieuzonering), 3.4 (bodem), 3.6 (externe veiligheid), 3.7 (flora en fauna), 3.8 (geluid), 3.9 (geurhinder), 3.10 (luchtkwaliteit) en 3.1 (waterhuishouding). Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen voor de woningsplitsing.

Ad l. De woning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

De woningsplitsing betekent dat planologisch gezien een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt. Deze zorgt niet voor (onevenredige en verdere) aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen percelen. In par. 3.3 wordt geconcludeerd dat er geen bedrijven en veehouderijen zijn die in hun ontwikkelingsmogelijkheden of bedrijfsvoering worden beperkt door de toevoeging van een woning. Daarnaast brengt de splitsing geen onevenredige overlast voor de woning Spreeuwelen 4 met zich mee.

Ad 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.

De woningsplitsing leidt ertoe dat de ruimtelijke uitstraling van het pand aanmerkelijk zal worden verbeterd. Verder wordt er in overleg met de gemeente voorzien in een beperkt landschappelijk inpassingsplan.

Ad n. De toename van het aantal woningen dient in overeenstemming te zijn met het provinciaal en gemeentelijk woningbouwprogramma.

Toevoeging van één woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

3. Ruimtelijke en milieugegevensaspecten

3.1 Aard en omvang van het project

Het voorgenomen project betreft het splitsen van een bestaande woonboerderij van 190 m², met een inhoud van 1100 m³, in twee woningen. Het betreft dus een kleinschalig project en de impact voor de omgeving is zeer beperkt. Het perceel wordt na splitsing iets intensiever gebruikt, maar de aard van het gebruik blijft hetzelfde. Er is sprake van enige toename van verkeersbewegingen, hooguit ca. 10 per dag. De bestaande infrastructuur hoeft niet te worden aangepast.

3.2 Archeologie

Op het gehele perceel geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', hetgeen betekent dat er een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is. Maar de drempelwaarden met betrekking tot bodemverstoring van art. 23.2 (500 m² oppervlakte; 50 cm diepte), waarboven archeologisch onderzoek nodig is, worden niet overschreden.

Een archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid

Een goede ruimtelijke ordening beoogt enerzijds hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten te voorkomen en anderzijds milieubelastende activiteiten niet onevenredig in hun bedrijfsvoering te beperken. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten zoals bedrijven en milieugevoelige functies zoals woningen wordt hinder voorkomen. Tevens worden bedrijven hierdoor niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt, zodat zij hun activiteiten ook na realisatie van de nieuwe ontwikkeling duurzaam kunnen blijven uitoefenen. Afstemming van hinderlijke en gevoelige functies gebeurt door het aanhouden van richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG, editie 2009. Deze handleiding wordt hier als uitgangspunt genomen. Afstanden worden gemeten tussen de uiterste situering van de gevel van de woonboerderij en de grens van de (agrarische) bedrijfsbestemming. In de omgeving zijn enkele agrarische en agrarisch verwante bedrijven aanwezig.

Intensieve kwekerij (wormenkwekerij) Schoorse Hoefstraat 11. Dit is het dichtstbij gelegen bedrijf, het perceel grenst aan het perceel Spreeuwelen 6. Het bestemmingsvlak (tevens bouwvlak) van dit bedrijf ligt echter op een afstand van ruim 60 meter van de gevel van de woonboerderij. Het betreft een wormenkwekerij, waarbij geen chemische middelen worden gebruikt en dus geen gewassen worden bespoten. Ook worden op dit bedrijf honden en paarden gehouden en wordt aasvoer en mest opgeslagen.

De bedrijfstvormen wormen- of madenkwekerij (SBI-code 0149-4) is een categorie 3.2-bedrijf. De

In de milieuvergunning is opgenomen dat een afstand van 50 meter tussen de woning en de gebouwen waar wormen gekweekt worden en opslag van mest en aasvoer plaatsvindt aanvaardbaar is. Deze afstand wordt in alle gevallen gehaald. Opgemerkt wordt hierbij dat het kweken van wormen een aanzienlijk lagere geurbelasting met zich meebrengt dan het kweken van maden, terwijl deze wel onder dezelfde SBI-code worden geschaard. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat een afstand van 60 meter voldoende is om van een aanvaardbare mate van geurhinder te spreken. Aan de overige richtafstanden wordt voldaan. Wat betreft het houden van paarden geldt een richtafstand van 50 meter voor het aspect geur. Hieraan, en aan de overige richtafstanden, wordt voldaan. Voor het houden van honden is de grootste richtafstand 50 meter voor het aspect geluid. Ook hieraan wordt voldaan.

Het bedrijf wordt niet belemmerd in de bedrijfsvoering onder andere omdat de woonboerderij op grond van de regels van het bestemmingsplan al in zijn geheel voor woondoeleinden mag worden gebruikt. Zoals gezegd is hiermee in de milieuvergunning van het bedrijf rekening gehouden. Het bedrijf brengt geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te splitsen boerderij met zich mee.

Intensieve veehouderij Espendonk 15. Deze intensieve veehouderij ligt ten noordoosten van het plangebied op ruim 190 meter afstand van de woonboerderij. Het betreft een varkensbedrijf, waarvoor een richtafstand van 200 meter voor het aspect geur geldt. Deze richtafstand wordt niet gehaald. De richtafstanden voor de overige aspecten worden ruimschoots gehaald. Het aspect geur wordt in par. 3.9 nader besproken. Daar blijkt dat aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij en het gemeentelijke geurbeleid wordt voldaan en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonboerderij. De intensieve veehouderij wordt niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering beperkt door de woningsplitsing, omdat zich burgerwoningen op aanmerkelijk kortere afstand van het bedrijf bevinden en de woonboerderij op grond van het huidige planologische regime reeds geheel voor woondoeleinden mag worden gebruikt.

Intensieve veehouderij Schoorse Hoefstraat 7. Deze intensieve veehouderij ligt op een afstand van ca. 210 meter ten zuidzuidoosten van de woonboerderij. Hier worden koeien en een tweetal paarden gehouden. Voor rundveebedrijven geldt een richtafstand van 50 meter voor het aspect geur. Deze en de overige aanmerkelijk kleinere richtafstanden worden ruimschoots gehaald, zodat dit bedrijf het woon- en leefklimaat ter plaatse niet aantast. Voor deze intensieve veehouderij geldt dat zich geen burgerwoningen op kortere afstand bevinden. Aangezien de genoemde richtafstanden echter ruimschoots worden gehaald, zijn er voor dit bedrijf nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden en worden deze niet onevenredig aangetast.

Conclusie. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te splitsen woonboerderij. De omliggende agrarische bedrijven worden niet onevenredig in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

Sint-Oedenrode is een bodemonderzoek vereist ter voorkoming van het bouwen op verontreinigde grond. Artikel 2.4.1 van de Bouwverordening bevat een verbod om te bouwen op verontreinigde grond. Dit aspect komt voor zo ver nodig bij de omgevingsvergunning aan de orde.

3.5 Cultuurhistorie

In deze paragraaf wordt op twee verschillende cultuurhistorische waarden ingegaan: de cultuurhistorische waarden van de te splitsen woonboerderij en de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en aardkundige waarden.

Cultuurhistorische waarden woonboerderij Spreeuwelen 6

De boerderij is een karakteristieke langgevelboerderij uit 1904, die qua materiaalgebruik en vormgeving typerend voor de streek en bouwtijd is. De datering rond 1900 blijkt ook uit de uiterlijke kenmerken van de boerderij. De boerderij is een uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van het buitengebied ten zuidwesten van Sint-Oedenrode na 1900 en is als zodanig van cultuurhistorisch belang. Het object is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de langgevelboerderij.

Het pand heeft ook een zekere beeldbepalende betekenis voor de omgeving, vanwege de ligging aan een oud wegenpatroon en als onderdeel van de historische agrarische bebouwing van het gebied. In die zin is ook sprake van stedenbouwkundige waarde.

Cultuurhistorische waarden in de omgeving

Voor het vaststellen van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden in de omgeving zijn de kaarten behorende bij het Erfgoedplan van de gemeente Sint-Oedenrode geraadpleegd. In par. 2.2.2 bleek reeds dat er geen op provinciaal niveau beschermde cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het plangebied zelf heeft geen bijzondere cultuurhistorische of landschappelijke waarde. Uit de verbeelding bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' en de Erfgoedkaart blijkt dat er wel enkele kleine als zodanig aangeduide cultuurhistorisch waardevolle gebieden in de omgeving liggen. Het betreft enkele oude karakteristieke akkers (zie de roodbruin gearceerde vlakken hierna in figuur 11). Deze liggen echter op minimaal 150 meter afstand van de woonboerderij. Het project heeft geen invloed op deze akkers. Verder blijkt uit deze kaart dat het plangebied in het coulissenlandschap Rooise Broek ligt. Dit kan worden gekenmerkt als een kleinschalig cultuurlandschap. Het karakter van dit landschap wordt door het project niet aangetast. De laanbeplanting langs de weg Spreeuwelen heeft blijkens de kaart ook cultuurhistorische waarde. Deze blijft intact. Datzelfde geldt voor de weg Spreeuwelen zelf, die als 'oude weg/wegtracé onverhard' is aangeduid, hoewel deze slechts deels onverhard is. Het gedeelte tussen de Schoorse Hoefstraat en de woning Spreeuwelen 4 is verhard en vormt de ontsluiting voor deze woning en de woonboerderij. Doordat het project slechts een zeer beperkte toename van de verkeersintensiteit met zich meebrengt, hoeft de infrastructuur niet te worden aangepast (zie ook par. 3.11) en blijft deze weg intact.



Figuur 11: uitsnede Erfgoedkaart gemeente Sint-Oedenrode

Er zijn geen aardkundige waarden en monumenten in het plangebied of de omgeving aanwezig, zo blijkt uit raadpleging van de digitale gebiedenkaart van de provincie Noord-Brabant.¹

Conclusie. Geconcludeerd wordt dat de woonboerderij cultuurhistorisch waardevolle elementen bevat. Deze blijven door de splitsing zo veel mogelijk behouden en worden op sommige punten versterkt. Het behoud van deze waarden is voor de toekomst beter gewaarborgd na de splitsing. De in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden worden door het project niet aangetast. Aardkundige waarden zijn niet aanwezig.

3.6 Externe veiligheid en leidingen

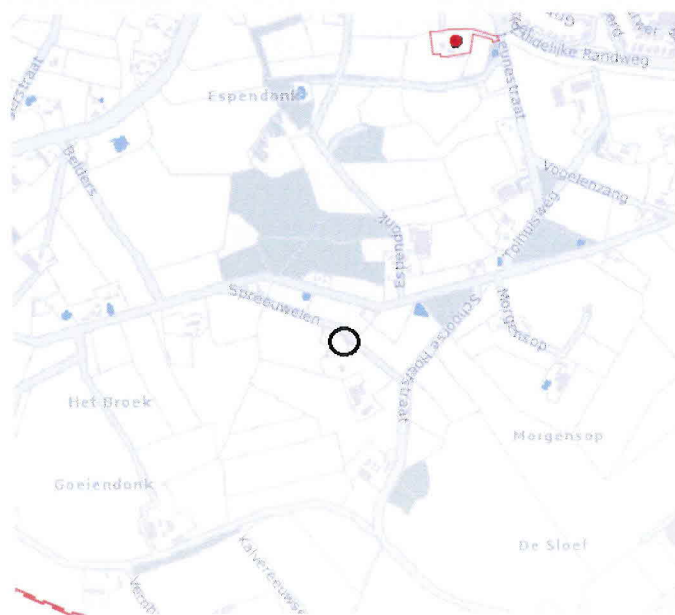
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen, het gebruik van luchthavens en vanwege natuurrampen. Twee aspecten zijn in het algemeen van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien deze zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren. Er geldt een grenswaarde (10^{-6}) voor kwetsbare objecten zoals woningen. Binnen deze risicocontour mogen geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt.

Het groepsrisico (GR) wordt uitgedrukt in de kans dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Het GR voor transport wordt uitgedrukt in de kans per jaar per kilometer dat een groep van minimaal 10 personen in de omgeving van een transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde, maar uitgangspunt is dat elke verhoging van het GR een verantwoording vereist.

kader van een ruimtelijke ordeningsbesluit. De verantwoordelijkheid van de gemeente is uitgewerkt in de Beleidsvisie Externe Veiligheid Sint-Oedenrode. In deze beleidsvisie is ook het invloedgebied van de in de gemeente aanwezige risicobronnen vastgelegd.

In dit wijzigingsplan wordt een kwetsbaar object gewijzigd. Dit object ligt echter niet binnen het invloedgebied van een risicobron. Uit raadpleging van de Risicokaart² blijkt dat zich in de omgeving van de projectlocatie geen inrichtingen bevinden waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van toepassing is. Er bevinden zich geen leidingen op de locatie of in de omgeving, die voor de doorgang van het project hinderlijk zijn of gevaar kunnen opleveren. Voorts bevinden zich geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de omgeving. De onderstaande uitsnede uit de Risicokaart illustreert dit. Linksonder loopt een olieleiding op ca. 750 meter afstand, geheel bovenaan de inrichting Leunestraat 12b op ca. 700 meter afstand. Dit is ruimschoots buiten het invloedgebied van deze risicobronnen.



Figuur 12: uitsnede risicokaart

Het aspect externe veiligheid vormt gezien deze afstanden geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.7 Flora en fauna

Bescherming van flora en fauna vindt met name plaats via sectorale regelgeving zoals de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is dat geen schade mag worden toegebracht aan beschermde dieren en planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan ('nee- tenzij principe'). Artikel 75 van de wet biedt de mogelijkheid voor een ontheffing in concrete gevallen en daarnaast gelden er op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten een aantal algemene vrijstellingen.

faunawet geeft aan voor welke soorten een algemene vrijstelling van toepassing is. De regeling van de Flora- en faunawet met de uitvoeringsregelingen houdt in dat er in een concreet geval alleen een specifieke ontheffing hoeft te worden gevraagd als er een gerede kans is dat er beschermde soorten voorkomen waarop de algemene vrijstellingsregeling niet van toepassing is. Hierbij wordt aangetekend dat voor vogels geen ontheffing mogelijk is. Wat dit betekent komt hierna aan de orde.

In aansluiting op het voorgaande is het volgende van belang met betrekking tot de reikwijdte van de Flora- en faunawet in relatie tot de ruimtelijke ordening. Op grond van constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, bijvoorbeeld de uitspraak van 4 november 2009 nr. 200900795, Bouwrecht 2010 nr. 22 en recenter RvS 10 april 2013, nr. 201109380/1, komt de vraag of voor de uitvoering van een project een ontheffing of vrijstelling nodig is op grond van de Flora- en faunawet aan de orde in beginsel in een eventueel op grond van die wet te voeren procedure en niet in de ruimtelijke procedure, zoals die van een projectbesluit of een bestemmingsplan. Pas als op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat de Flora- en faunawet aan de uitvoering van een project in de weg staat, heeft dit consequenties voor de ruimtelijke procedure.

In dit geval kan worden geconstateerd dat op voorhand te verwachten valt dat de Flora- en faunawet niet aan de uitvoering van dit project in de weg zal staan. Op de locatie is geen sprake van bijzondere landschappelijke of natuurwetenschappelijke waarden. De planologische wijziging heeft geen invloed op eventueel aanwezige beschermde soorten.

De afstand van de woonboerderij tot de dichtstbijzijnde EHS bedraagt ruim 140 meter. Gezien de beperkte impact van het project op de omgeving kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat dit significante negatieve effecten voor dit gebied heeft. Nader onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

3.8 Geluid

Een woning is een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Als een plan voorziet in het realiseren van een geluidsgevoelig 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 (artikel 82 Wgh). Het onderhavige project voorziet planologisch in het realiseren van een nieuwe woning en dus een geluidsgevoelig object.

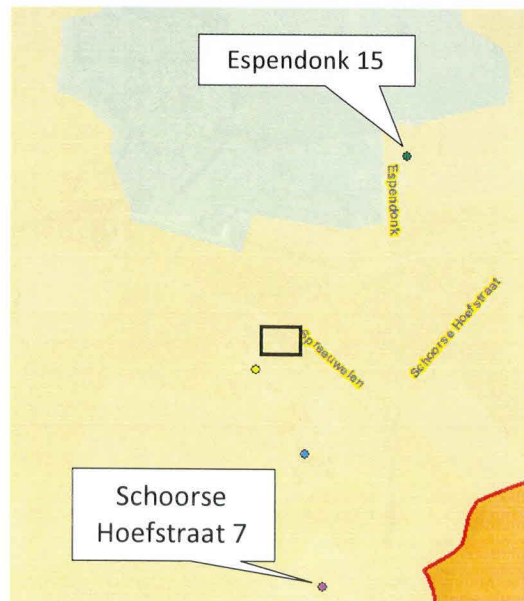
De locatie ligt niet binnen de geluidzone van de Boskantseweg en de Hoogstraat. Voor deze tweebaanswegen geldt in buitenstedelijk gebied een geluidzone van 250 meter (art. 74 lid 1 sub a Wgh). De afstand tot deze wegen bedraagt respectievelijk ruim 700 meter en ruim 900 meter. De wegen die wel binnen een straal van 250 meter van de woonboerderij liggen (Schoorse Hoefstraat, Spreeuwelen en Broekdijk) zijn dusdanig verkeersluw dat een akoestisch onderzoek niet nodig wordt geacht. Redelijkerwijs kan worden uitgesloten dat deze wegen zodanige geluidsoverlast met zich meebrengen dat de grenswaarde van 48 dB wordt overschreden.

Er zijn dan ook geen akoestische belemmeringen voor de onderhavige woningsplitsing.

normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen wordt berekend met behulp van de voorgeschreven rekenmodellen V-Stacks Vergunningen en V-Stacks Gebied en wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (ou_e/m^3).

Het leggen van een nieuwe woonbestemming, ook als dit gebeurt in het kader van een wijzigingsplan, is alleen mogelijk als op de locatie de geurnormen die ingevolge de Wgv van toepassing zijn, niet worden overschreden. De woningen worden immers aangemerkt als geurgevoelige objecten in de zin van de Wgv. De geurhinder mag niet onaanvaardbaar hoog zijn, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. De norm voor dieren met geuremissiefactor, opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij, is buiten de bebouwde kom $14 ou_e/m^3$. Voor dieren zonder geuremissiefactor geldt de vaste afstand van 50 meter (art. 4 lid 1 Wgv). Op basis van de Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Sint-Oedenrode geldt voor de projectlocatie een streefwaarde voor de achtergrondbelasting van $20 ou_e/m^3$.

Een woning wordt aangemerkt als een geurgevoelig object. In het onderhavige project wordt planologisch een nieuwe woning toegevoegd en is dus sprake van een nieuw geurgevoelig object dat aan de normen voortvloeiend uit de Wgv en de gemeentelijke verordening moet voldoen. Er zijn twee intensieve veehouderijen in de nabijheid van het plangebied aanwezig: het varkensbedrijf aan de Espendonk 15 en de rundveehouderij aan de Schoorse Hoefstraat 7. Zie hierna figuur 13. De lichtblauwe stip op het adres Schoorse Hoefstraat 11 betreft geen intensieve veehouderij, maar een intensieve kwekerij (zie ook par. 3.3) waar ook vijf paarden worden gehouden. Deze wordt vanwege deze kleinschaligheid verder buiten beschouwing gelaten.



Figuur 13: intensieve veehouderijen in de omgeving van het plangebied (bron: interactieve kaart bij Bestand Veehouderijbedrijven Noord-Brabant, te raadplegen via <https://bvb.brabant.nl>)

bedraagt.

De veehouderij Espendonk 15 betreft een varkensbedrijf. Voor deze dieren geldt op basis van de Regeling geurhinder en veehouderij wel een geuremissiefactor. Het bedrijf heeft een omvang van 134 NGE. De afstand tussen deze intensieve veehouderij en de woonboerderij bedraagt ruim 190 meter. Er bevinden zich diverse burgerwoningen op korte afstand van deze intensieve veehouderij, zodat wordt geconstateerd dat deze veehouderij niet verder wordt beperkt in haar ontwikkelingsmogelijkheden.

Achtergrondbelasting

Om te bezien of van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied sprake is, is door Agron Advies een geuronderzoek uitgevoerd. Het rapport d.d. 27 februari 2014 is als bijlage bij deze toelichting bijgevoegd. Getoetst is aan de streefwaarde van 20 ou_e/m³.

Uit het rapport blijkt dat op alle receptorpunten ruimschoots aan de streefwaarde wordt voldaan. De maximale achtergrondbelasting bedraagt 6 ou_e/m³. Daarmee wordt in het gehele plangebied ruimschoots voldaan aan de streefwaarde. In het rapport is ook de milieukwaliteit (geurbeleving) onderzocht. Hieruit volgt een classificatie van het woon- en leefklimaat ter plaatse, waarbij gebruik is gemaakt van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij. Uit het onderzoek blijkt dat het woon- en leefklimaat als 'goed' moet worden beschouwd. Daarmee is op basis van de gebiedsvisie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voorgrondbelasting

Op basis van de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG, editie 2009, geldt een richtafstand van 200 meter tussen de veehouderij Espendonk 15 en de woningen in het plangebied. Hieraan wordt niet voldaan. Om die reden is ook de voorgrondbelasting onderzocht. Uit de berekening, die eveneens als bijlage bij deze toelichting is bijgevoegd, blijkt dat ruimschoots aan de norm van 14 ou_e/m³ wordt voldaan. De maximale voorgrondbelasting bedraagt 2,7 ou_e/m³.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse, dat de gecumuleerde geurbelasting geen belemmering voor de splitsing van de woonboerderij vormt en dat omliggende veehouderijen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

3.10 Luchtkwaliteit

De huidige achtergrondconcentratie fijnstof (PM₁₀) in het plangebied bedraagt 23,5 µg/m³. Dit is ruimschoots onder de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (bijlage 2 Wet milieubeheer, voorschrift 4.1). De luchtkwaliteit in het plangebied is dan ook aanvaardbaar.

De oprichting van de woning aan de Spreeuwelen zal geen invloed hebben op de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning is in de beoogde situatie zeer beperkt. Het plan is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de

Hier komt slechts bestemmingsverkeer ten behoeve van deze woonboerderij en de woning Spreeuwelen 4. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig ten behoeve van parkeren. Dit zal dan ook op eigen terrein aan beide zijden geschieden. Aan zowel de linker- als rechterzijde van de boerderij is een oprit aanwezig. Na de splitsing zal van deze opritten gebruik worden gemaakt als ontsluiting van beide woningen op de weg Spreeuwelen.

3.12 Water

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. Eén 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, het Waterschap De Dommel, heeft in november 2008 de Handreiking watertoets uitgebracht. Bij het opstellen van deze waterparagraaf is deze Handreiking als uitgangspunt genomen.

De woningsplitsing leidt niet tot een toename van de oppervlakte aan verharding op de locatie, omdat slechts van een interne verbouwing sprake is. De oppervlakte aan dakvlak neemt evenmin toe. Op de locatie is geen waterhuishoudkundige aanduiding aanwezig. Op basis van de Handreiking kan dan ook worden afgezien van het uitvoeren van een watertoets.

Het hemelwater wordt in de huidige en toekomstige situatie opgevangen in dakgoten en naar de sloot aan de voorzijde van de boerderij geleid. Het vuilwater dient via een aansluitleiding te worden geloosd op de reeds aanwezige drukriolering. Zodoende wordt vermenging van schoon en vuil water voorkomen.

Het betreft een volledig particulier initiatief van de initiatiefnemer, waaraan voor de gemeente geen kosten verbonden zijn. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, op basis waarvan alle kosten en eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Het betreft hier een wijzigingsplan op grond van artikel 20.6.3 van de regels van het 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. In de regels zelf wordt niets gewijzigd.

De wijziging houdt in dat op de verbeelding het bestemmingsvlak 'Wonen' is gesplitst op de wijze zoals hieronder in figuur 14 is aangegeven. Verder is toegevoegd de aanduiding [tae] - 'twee aaneen'.



Figuur 14: verbeelding 'wijzigingsplan Spreeuwelen 6'

1. Inleidende regels

3. Slotregel

1. Inleidende regels

Artikel 1 Van toepassing verklaring

Op dit plan zijn de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" van de gemeente Sint-Oedenrode van toepassing.

Artikel 2 Begripsbepaling

In de regels wordt verstaan onder:

Plan: het "Wijzigingsplan Spreeuwelen 6" van de gemeente Sint-Oedenrode,
NL.IMRO.0846.WP2014BUI03SPRWLN6-ow01

Artikel 3 Doorgevoerde wijzigingen

De verbeelding met het nummer NL.IMRO.0846.BP2011BUIOUBUGEB11-va01 behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" van de gemeente Sint-Oedenrode wordt als volgt gewijzigd:

Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt voorzien van de bouwaanduiding 'twee aaneen', [tae].

Artikel 4 Slotregel

De regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan "Spreeuwelen 6" van de gemeente Sint-Oedenrode.

Behoort bij het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Oedenrode d.d.....tot vaststelling van het wijzigingsplan "Spreeuwelen 6"

Sint-Oedenrode, 27 januari 2015

Burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode

Secretaris, F. Schriever

Burgemeester, P.M. Mass

