

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de realisatie van
een dagbestedings- en zorgboerderij op het perceel
Lieshoutseweg 59 te Sint-Oedenrode.

Sint-Oedenrode, 20 oktober 2015

Advies en begeleiding op het gebied van:

- Ruimtelijke ordening
- Planschade en overheidsaansprakelijkheid
- Algemeen bestuursrecht



*Juridisch Adviesbureau
van der Aa*

Lindendijk 31
5491 GA Sint-Oedenrode
Mobiel: 06-22382732

Telefoon: 0413-490773
E-mail: info@vanderaajuristen.nl
Web: www.vanderaajuristen.nl

Documentatiepagina

Titel	Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de realisatie van een dagbestedings- en zorgboerderij op de locatie Lieshoutseweg 59 te Sint-Oedenrode.
Opdrachtgever	Enjoy Your Ride De heer H. van der Lee en mevrouw M. Logister Lieshoutseweg 59 5491 RP Sint-Oedenrode
Datum	20 oktober 2015
Contactpersoon gemeente Sint-Oedenrode	Mr. J. den Otter/ J. van de Wijdeven
Auteurs namens Juridisch Advies- bureau van der Aa	Mr. Ad van der Aa

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en beschrijving van het project	5
1.2 Inhoud ruimtelijke onderbouwing	7
1.3 Leeswijzer	7
2. Toetsing aan beleid	8
2.1 Algemeen	8
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	8
2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	8
2.2.3 Subsidieregeling beëindiging intensieve veehouderijen Noord-Brabant	14
2.2.4 Conclusie	14
2.3 Gemeentelijk beleid	15
2.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'	15
2.3.2 Conclusie	19
3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten	20
3.1 Aard en omvang van het project	20
3.2 Archeologie	20
3.3 Bodem	21
3.4 Cultuurhistorie	21
3.5 Externe veiligheid en leidingen	22
3.6 Flora en fauna	23
3.7 Geluid	24
3.8 Geurhinder als gevolg van veehouderijen	25
3.9 Luchtkwaliteit	27
3.10 Parkeren en infrastructuur	27
3.11 Waterhuishouding	27
4. Financieel-economische aspecten en haalbaarheid	29
4.1 Financiële haalbaarheid	29
4.2 Maatschappelijke haalbaarheid	29
5. Juridische aspecten	30

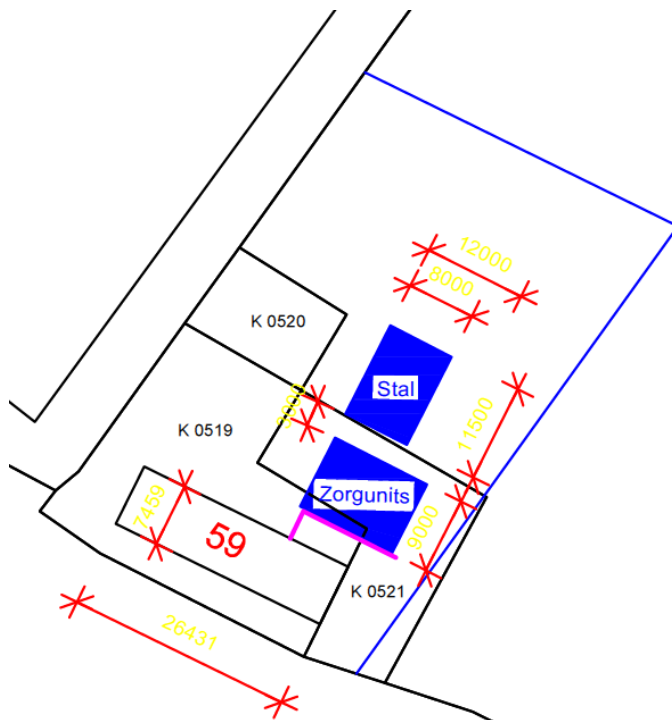
Bijlagen

1. Geuronderzoek Agron Advies, 13 november 2014, kenmerk AA10.OV01.
2. Akoestisch onderzoek zorgunits, Van Grinsven Advies, april 2015, kenmerk VG-Lieshoutseweg59 WA3.docx.
3. Beplantingsplan Van Hoof Hoveniers, 22 september 2015.
4. Besluit d.d.van burgemeester en wethouders tot het vaststellen van hogere waarden als bedoeld in artikel 83 Wet geluidhinder.

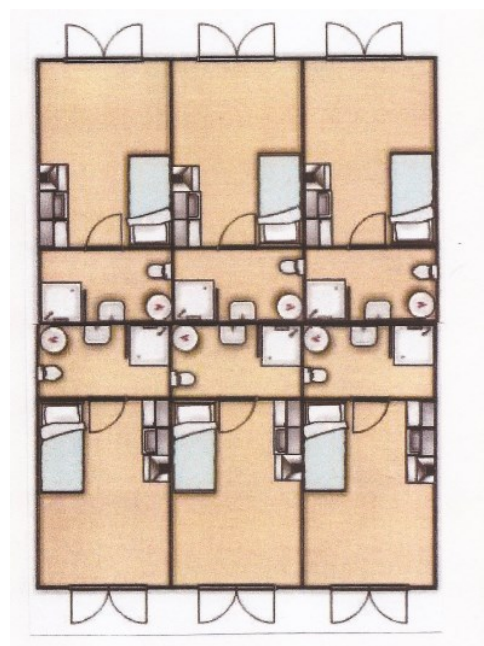
1. Inleiding

1.1 Aanleiding en beschrijving van het project

De heer H. van der Lee en mevrouw M. Logister (verder: initiatiefnemers) zijn voornemens om een dagbestedingsboerderij met woon/zorgunit voor 24-uurszorg genaamd 'Enjoy Your Ride' te realiseren op het perceel Lieshoutseweg 59, kadastraal bekend sectie K, nrs. 519-521 te Sint-Oedenrode. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 2400m². Beoogd wordt enerzijds een kleinschalige voorziening (maximaal 9 cliënten), waarbij door middel van een divers aanbod aan activiteiten een dagbesteding voor de verschillende doelgroepen wordt gerealiseerd. Daarbij staat het werken met paarden centraal. De dagbestedingsboerderij is gericht op mensen met een verstandelijke beperking, jong volwassenen met psychische problemen, verslavingszorg en mensen met het syndroom van Korsakov. Het einddoel voor alle cliënten is dat zij mede dankzij de activiteiten van Enjoy Your Ride weer goed kunnen functioneren in de maatschappij. Er wordt een loods voor het stallen van de paarden gerealiseerd van 92m². Naast dagbestedingsactiviteiten wordt ook 24-uurszorg verleend aan maximaal 6 personen in 6 te realiseren woonunits van in totaal 108m². Bij deze zorg gaat het om 14-18-jarigen die in een moeilijke thuissituatie zijn geraakt en elders moeten worden ondergebracht. Sinds 2015 heeft de gemeente de verantwoordelijkheid voor diverse zorgtaken. Het initiatief biedt een invulling van een deel van die taken en vervult een belangrijke maatschappelijke functie. De bestaande woonboerderij zal worden gebruikt als bedrijfswoning. De zorgunits en paardenstal worden achter de woonboerderij gerealiseerd in twee gebouwen. De situering van de gebouwen is aangegeven op de figuur hieronder links. Een schets van de indeling van de woonunits volgt uit de figuur rechts. Het gaat om zes containerunits, die tegen elkaar aan worden gezet. Qua kleur en maatvoering wordt aangesloten bij de te realiseren stal. Elke woonunit heeft een oppervlakte van 18m² en een hoogte van 2,90m.



Overzicht beoogde situatie



Schets indeling 6 zorgunits (9x12m)

De percelen, genummerd K 519 en 520 aan de westkant van het perceel zijn bestemd voor privé gebruik van de initiatiefnemer. Tenslotte wordt na realisatie van de woonunits mogelijk voorzien in een ondersteunende horeca- voorziening in de vorm van een kleinschalig theehuisje in een deel van de woonboerderij.

De projectlocatie Lieshoutseweg 59 ligt in het buitengebied van Sint-Oedenrode nabij het Vresselse bos. Hieronder volgt een luchtfoto van de locatie en de directe omgeving, waarbij de locatie is aangeduid met een rode cirkel.



Locatie Lieshoutseweg 59 en omgeving (bron: Google Maps)

De locatie is een voormalige intensieve veehouderij, waarvan slechts de woonboerderij nog aanwezig is. De overige agrarische opstallen op het perceel, die op de luchtfoto nog te zien zijn, zijn door de vorige eigenaar reeds gesloopt met toepassing van de subsidieregeling beëindiging intensieve veehouderijen Noord-Brabant (BIV-regeling). Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' geldt de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) met functieaanduiding 'intensieve veehouderij' nog op de locatie. Het project is in strijd met deze bestemming. Op grond van de BIV-regeling dient er een passende andere bestemming te worden gevonden, waarbij intensieve veehouderij voortaan is uitgesloten. Het onderhavige initiatief vormt een welkome invulling van deze verplichting.

Artikel 3 van de regels van het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch' onder voorwaarden te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 3.6.15). In dit geval is het echter om formeel-juridische redenen niet mogelijk om deze wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Dit instrument kan alleen worden toegepast om een bestemming te wijzigen in een andere bestemming die in hetzelfde bestemmingsplan voorkomt. De bestemming 'Maatschappelijk' komt wel voor in het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode maar deze bestemming is qua regeling afgestemd op twee bestaande maatschappelijke

voorzieningen aan de Schijndelseweg 46 en de Nijnselseweg 24A. De bestemming voorziet niet in de mogelijkheid voor een bedrijfswoning en dit laatste is bij het onderhavige project juist een essentieel onderdeel. Het is niet mogelijk om bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie te voorzien in een bedrijfswoning. Dit zou namelijk betekenen een aanvulling van de regels maar hiertoe is alleen de gemeenteraad bevoegd.

Vandaar dat gekozen wordt voor een ruimtelijke onderbouwing die gebruikt kan worden voor zowel een herziening van het bestemmingsplan als voor een omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch afwijken (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo).

Overigens wordt in deze onderbouwing wel inhoudelijk getoetst aan de voorwaarden die het bestemmingsplan bevat voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in 'Maatschappelijk' zodat het inhoudelijk resultaat ongeacht de procedure hetzelfde blijft.

Op 24 juli 2014 heeft de gemeenteraad de eerste herziening van het bestemmingsplan buitengebied vastgesteld. Dit is een herziening op onderdelen om te voldoen aan de uitspraak van de Raad van State. In verband met lopende beroepen is deze herziening nog niet onherroepelijk.

Op 25 juni 2015 heeft de raad de meer omvattende tweede herziening vastgesteld, deze is evenmin onherroepelijk. In deze onderbouwing wordt wel inhoudelijk getoetst aan deze tweede herziening, die het meest actueel is.

1.2 Inhoud ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat in op alle relevante ruimtelijke, milieuhygiënische en financiële aspecten, die in dit kader aan de orde dienen te komen. Het initiatief wordt inhoudelijk getoetst aan de voorwaarden die het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid stelt. Verder wordt ingegaan op het relevante landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Zodoende wordt de haalbaarheid van het project onderbouwd.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarbij komt ook de inhoudelijke toets aan de voorwaarden voor wijziging naar een maatschappelijke bestemming die het geldende bestemmingsplan stelt aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op alle relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten. Hoofdstuk 4 gaat in op de financieel-economische aspecten, terwijl hoofdstuk 5 tenslotte de juridische aspecten beschouwt.

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 zeer kleinschalig project dat aansluit op de mogelijkheden die de geldende bestemming al biedt zodat er geen rijksbelangen in het geding zijn. Er is ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een toets aan het rijksbeleid kan derhalve 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 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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 elke structuur worden ambities en beleid geformuleerd. Dit is beleid op hoofdlijnen. Een verdere concretisering om dit beleid te realiseren, heeft plaatsgevonden in de Verordening ruimte 2014. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden als er zich nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandienen. De Structuurvisie bevat dergelijke concrete regels niet.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Algemeen

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. 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 of in een ruimtelijke onderbouwing 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. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

Artikel 3.2 bepaalt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling die op grond van dat plan mogelijk is, 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 juridisch gewaarborgd is.

In dit verband is van belang dat het hier gaat om een locatie in een gebied met beperkte mogelijkheden voor intensieve veehouderij, waar een intensieve veehouderij was toegestaan en ook daadwerkelijk werd uitgeoefend. Onder de voorheen geldende Verordening ruimte 2012 lag de locatie in een extensiveringsgebied. De bedrijfsactiviteiten zijn echter gestaakt, de bebouwing is gesloopt en de milieurechten zijn uit de markt genomen. Er is in totaal 2864m² aan bebouwing gesloopt waardoor op deze locatie al een aanmerkelijke ruimtelijke kwaliteitswinst is bereikt.

De overgebleven bebouwing is beperkt tot de bestaande langgevelboerderij en verder wordt er voor 200m² aan bijgebouwen gerealiseerd voor enerzijds het stallen van de paarden (92m²) en anderzijds als woonunits voor maximaal 6 personen (108m²).

In paragraaf 2.3 (gemeentelijk beleid) wordt het aspect ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

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 Lieshoutseweg 59 telkens met een rode cirkel 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



Kaartlaag stedelijke ontwikkeling: geen nadere aanduiding

De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Het project voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling. Dit aspect behoeft dan ook geen nadere bespreking.

Cultuurhistorie

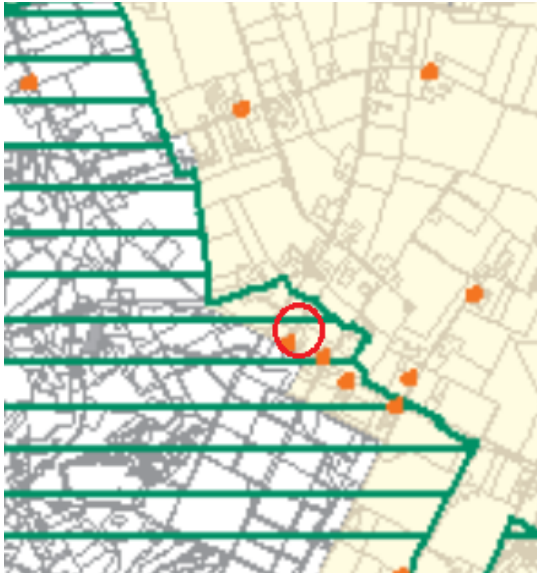


Kaartlaag cultuurhistorie: geen nadere aanduiding

De locatie ligt niet binnen het cultuurhistorisch vlak. Het Vresselse bos aan de overzijde van de Lieshoutseweg is wel als zodanig aangeduid. Dit gebied is tevens aangeduid als aardkundig waardevol gebied. Gezien de beperkte impact van het project, zowel qua bebouwing als gebruik, wordt geconstateerd dat de cultuurhistorische en aardkundige waarden van het Vresselse bos door het

onderhavige project niet zullen worden aangetast. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het project.

Agrarische ontwikkeling en windturbines



Kaartlaag agrarische ontwikkeling en windturbines: gemengd landelijk gebied, beperkingen veehouderij, sanerings-/verplaatsingslocatie

De locatie ligt aan de rand van het gemengd landelijk gebied. Artikel 7 van de verordening geeft regels voor het gemengd landelijk gebied. Artikel 7.1 bepaalt dat onderscheid wordt gemaakt tussen gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en gebieden waar in hoofdzaak een agrarische economie wordt nagestreefd. De toelichting bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' bepaalt hierover (p. 85) dat in principe in het hele buitengebied sprake is van een in hoofdzaak agrarische economie, behoudens binnen de als zodanig aangewezen bebouwingsconcentraties. De locatie ligt niet binnen een bebouwingsconcentratie. Dit betekent dat de mogelijkheden voor niet-agrarische functies zoals het onderhavige project in beginsel beperkt zijn. Van belang is echter dat de locatie aan de rand van het gemengd landelijk gebied en in de directe nabijheid van andere functies (bos, de groenblauwe mantel en enkele woningen) ligt. Voorts ligt de locatie in het gebied dat de aanduiding 'beperkingen veehouderij' heeft en is de locatie als sanerings-/verplaatsingslocatie aangeduid. Ook in de nabije omgeving liggen enkele sanerings-/verplaatsingslocaties. Er is de facto dan ook sprake van een overgangsgebied met gemengde functies, waar intensieve veehouderij geenszins wordt nagestreefd. Dat maakt de realisatie van het onderhavige project passend op de locatie. De agrarische bedrijven in de omgeving worden door de onderhavige ontwikkeling niet beperkt.

Op sanerings-/verplaatsingslocaties waar (onder meer) de Regeling BIV is toegepast zoals hier het geval is, dient te worden voorzien in een passende herbestemming (artikel 31). Zoals hierna in par. 2.2.3 aan de orde komt, is intensieve veehouderij daarbij uitgesloten. Het onderhavige initiatief vormt een passende herbestemming op deze locatie. Dit komt in de genoemde paragraaf uitgebreider aan de orde. De op te richten bebouwing is niet in strijd met het rechtstreeks werkende artikel 35 van de verordening.

Verder is artikel 7.10, dat voorwaarden stelt voor niet-agrarische ontwikkelingen in agrarisch gebied, van belang. Hieronder wordt het project aan deze voorwaarden getoetst, waarbij geconcludeerd wordt dat aan alle voorwaarden wordt voldaan. Niet-agrarische ontwikkelingen zijn mogelijk, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bestemmingsvlak groter dan 5000m².*

Het huidige agrarische bestemmingsvlak is met 7200m² aanmerkelijk groter dan 5000m². Voor de beoogde ontwikkeling kan echter worden volstaan met een aanzienlijk kleiner bestemmingsvlak, namelijk 2400m². Aan deze voorwaarde wordt dan ook voldaan. De overige gronden krijgen een agrarisch onbebouwde bestemming.

- b. *De ontwikkeling draagt bij aan en past binnen het beleid voor de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie als bedoeld in artikel 7.1.*

Hiervoor is reeds geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie. De beoogde functie vormt een uitstekende buffer tussen het primaire agrarische gebied rond de Jekschotse Heide ten noorden van de projectlocatie enerzijds en de groenblauwe mantel en EHS rond het Vresselse bos direct ten zuiden van de projectlocatie.

- c. *Het moet verzekerd zijn dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

De overtollige agrarische bebouwing is, zoals eerder in deze paragraaf al is aangegeven, reeds geheel gesloopt, zodat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- d. *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf behorend tot milieucategorie 3 of hoger.*

Een dagverblijf wordt aangemerkt als categorie 1-bedrijf (brochure Bedrijven en milieuzonering VNG, editie 2009). Mitsdien wordt aan deze voorwaarde voldaan.

- e. *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer bedrijven.*

De initiatiefnemer exploiteert alleen het bedrijf Enjoy Your Ride ter plaatse, dat zowel 24-uurszorgverlening als dagbesteding verzorgt. Andere bedrijven zijn niet aanwezig. Het agrarische bedrijf is zoals aangegeven al beëindigd.

- f. *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie.*

Een kantoorvoorziening met baliefunctie is voor de dagbestedingsboerderij en 24-uurszorgverlening niet nodig, zodat aan deze voorwaarde zal worden voldaan.

- g. *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een oppervlakte van meer dan 200m².*

Detailhandel ter plaatse is niet aan de orde.

- h. *Aangetoond is dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de toegestane omvang van 5000 m².*

Het bestemmingsvlak dat voor de beoogde ontwikkeling nodig is, is met een omvang van 2400m² aanmerkelijk kleiner dan 5000m². Beoogd is een kleinschalige voorziening in de vorm van dagbesteding te realiseren voor maximaal 9 cliënten en daarnaast een 24-uurszorgunit waarin in totaal maximaal 6 cliënten kunnen verblijven. Binnen het toe te kennen bestemmingsvlak is nog ruimte voor enige uitbreiding. Er is geen echter enkel voornemen of

noodzaak om de capaciteit op korte of (middel)lange termijn uit te breiden, laat staan aanmerkelijk uit te breiden op een wijze die vergroting van het bestemmingsvlak noodzakelijk zou maken. De ontwikkeling blijft derhalve ook in de toekomst ruimschoots binnen de toegestane omvang van 5000m².

i. De beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling.

Zoals hierboven onder h. alsmede in de inleiding (par. 1.1) is beschreven, is sprake van een naar aard en omvang kleinschalige activiteit. Ook in de theoretische situatie dat de capaciteit fors zou worden uitgebreid, is van een grootschalige ontwikkeling geen sprake. Aan deze voorwaarde wordt dan ook voldaan.

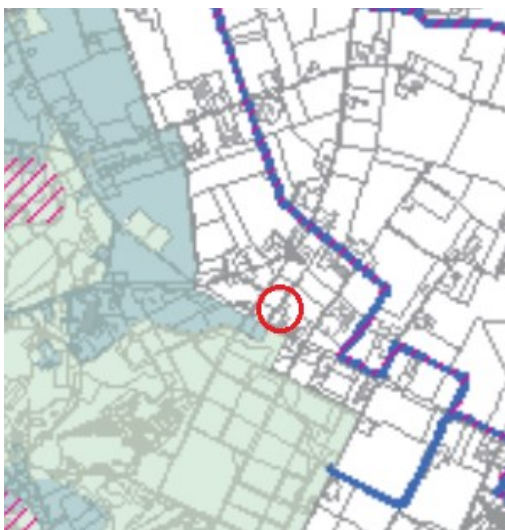
Water



Kaartlaag water: geen nadere aanduiding

Op de locatie zelf noch de nabije omgeving liggen nadere aanduidingen met betrekking tot het aspect water. Dit aspect behoeft in het kader van het provinciaal beleid dan ook geen nadere uitwerking.

Natuur en landschap



Kaartlaag natuur en landschap: geen nadere aanduiding

Ook met betrekking tot het aspect natuur en landschap is geen nadere aanduiding op de locatie aanwezig, echter wel in de nabije omgeving. Aan de overzijde van de Lieshoutseweg ligt het Vresselse bos, dat is aangeduid als attentiegebied EHS en tot de EHS behoort. Ten westen van de uitloper van het Vresselse bos ligt een gebied dat als groenblauwe mantel is aangeduid. In par. 3.6 wordt nader ingegaan op de relatie tussen het onderhavige project en de EHS. Omdat de locatie zelf geen nadere aanduiding kent, behoeft het aspect natuur en landschap in dit kader geen nadere bespreking.

2.2.3 Subsidieregeling beëindiging intensieve veehouderijen Noord-Brabant

In par. 1.1 is aan de orde gekomen dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (2864m²) is gesloopt met toepassing van de subsidieregeling beëindiging intensieve veehouderijen Noord-Brabant van oktober 2010 (regeling BIV). Aan toepassing van deze regeling zijn twee belangrijke voorwaarden verbonden, die in het kader van de huidige ontwikkeling relevant zijn.

De subsidieontvanger, de vorige eigenaar van de projectlocatie, dient mee te werken aan een passende andere bestemming voor de bedrijfskavel (artikel 3 lid 1 sub d Regeling BIV). De grond is inmiddels door de subsidieontvanger verkocht aan de initiatiefnemer. De vorige eigenaar staat overigens volledig achter de huidige plannen. De beoogde kleinschalige maatschappelijke functie vormt een passende herontwikkeling van deze locatie, ook als overgang tussen het achterliggende overwegend agrarische gebied en het zuidelijk gelegen Vresselse bos.

Artikel 3 lid 2 Regeling BIV bepaalt voorts dat behoud van bedrijfsbebouwing, dan wel terugbouwen van gebouwen op de bedrijfskavel, is toegestaan tot ten hoogste 200m². Voorwaarde daarbij is dat er een woning aanwezig is op de kavel en dat de afstand tot de woning niet meer bedraagt dan 25m. Er wordt voorzien in nieuw te bouwen bebouwing van 200m², waarvan 92m² als paardenloods vergunningsvrij kan worden gerealiseerd en 108m² ten behoeve van zes zorgunits voor 24-uurszorgverlening. De afstand tussen de woonboerderij en de zorgunits bedraagt 6m; de afstand tot de stal is 16m.

De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de Regeling BIV.

2.2.4 Conclusie

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen de onderhavige ontwikkeling.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'

Het geldende bestemmingsplan is 'Buitengebied Sint-Oedenrode', vastgesteld op 1 mei 2012. Het is onherroepelijk geworden door de uitspraak van de Raad van State van 22 januari 2014 nr. 201205174/1/R1. Zoals hiervoor in hoofdstuk 1 is aangegeven, zijn er inmiddels twee herzieningen vastgesteld waarvan de tweede herziening de meest omvattende is. Voor de onderhavige locatie houdt de herziening concreet in dat de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone-extensiveringsgebied is vervallen en vervangen door de gebiedsaanduiding 'beperking veehouderij'. Gezien de aard van het onderhavige project heeft deze wijziging hiervoor geen consequenties. De tweede herziening houdt verder een aantal wijzigingen van de regels in. Voor zo ver relevant wordt hiermee rekening gehouden.

Hieronder volgt een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan van de locatie en directe omgeving.



Uitsnede verbeelding bij bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'

De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch' met functieaanduiding 'intensieve veehouderij uitgesloten'. Het uiterste zuidoostelijke deel van het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2 (middelhoge verwachting)'. In de omgeving bevinden zich met name agrarische percelen, evenals enkele woningen en aan de overzijde van de Lieshoutseweg de rand van het Vresselse bos (bestemming 'Bos') en een perceel met de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'.

De realisatie van het onderhavige project, een dagbestedingsboerderij met woonunit voor 24-uurszorg, past niet binnen de huidige bestemming en wijkt op dit punt af van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat in artikel 3.6.15 echter de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Maatschappelijk', mits wordt voldaan aan

de hieronder opgesomde voorwaarden. Zoals in Hoofdstuk 1 al is aangegeven kan deze wijzigingsbevoegdheid om formeel-juridische redenen voor dit project niet worden toegepast maar er vindt wel een inhoudelijke toets plaats. Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' d.d. 24 februari 2015 heeft enkele kleine wijzigingen in de voorwaarden met zich meegebracht. Deze worden hieronder ook besproken.

- a. De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 400 m² (op basis van de tweede herziening is dit 600 m²), waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.*

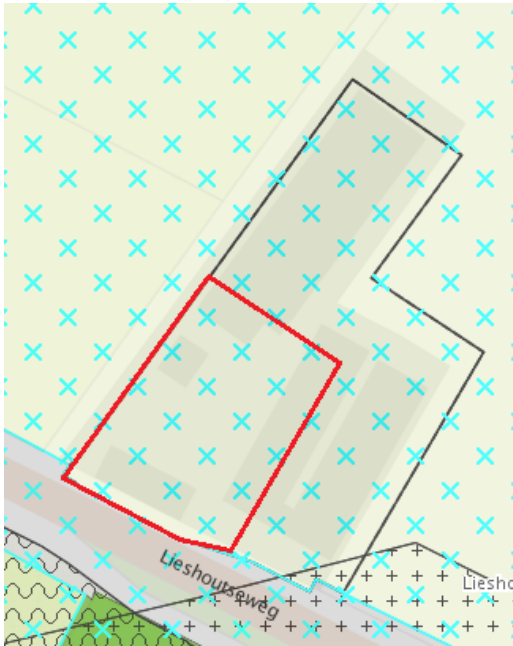
Op basis van de Regeling BIV geldt een maximale oppervlakte van 200m² aan (al dan niet nieuw te bouwen) resterende bebouwing. Zie nader par. 2.3.3. Slechts de woonboerderij is nog aanwezig, alle bedrijfsbebouwing (2864m²) is reeds gesloopt. Van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing was overigens geen sprake. Er wordt 200m² aan bebouwing gerealiseerd.

- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding "bebouwingsconcentratie" dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht dient te worden tot 600 m² (op basis van de tweede herziening 900 m²) waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.*

Deze voorwaarde is niet van toepassing nu de locatie niet gelegen is binnen een bebouwingsconcentratie en nu de Regeling BIV van toepassing is.

- c. Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.*

Het huidige bouwvlak is betrekkelijk groot van omvang en vastgelegd op basis van de voorheen bestaande intensieve veehouderij inclusief bedrijfsbebouwing, de oppervlakte is 7200 m². Voor de voorgenomen activiteiten is niet het volledige bestaande bestemmingsvlak benodigd maar er kan worden volstaan met een oppervlakte van 2400 m². Binnen dit vlak vallen ook de bestaande bedrijfswoning en het te realiseren bijgebouw (paardenstal plus woon/zorgunit). Op de figuur op de volgende pagina is het huidige bestemmingsvlak 'Agrarisch' aangegeven alsmede globaal het toekomstig bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' (rode vlak).



Vergelijking huidig agrarisch bouwvlak (zwart) en toekomstig bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' (rood).

- d. Nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen is toegestaan, indien aangetoond wordt dat de bestaande bebouwing ongeschikt is voor de uitoefening van de beoogde functie.*

Er wordt voorzien in nieuw te realiseren bebouwing van 200m², waarvan 108m² als woonunits ten behoeve van de 24-uurszorgverlening en 92m² als stal voor de paarden die voor de dagbestedingsactiviteiten worden gebruikt. De overige activiteiten vinden plaats binnen de bestaande woonboerderij en in de buitenlucht. De woonboerderij wordt tevens als bedrijfswoning gebruikt. Een bedrijfswoning is gelet op de aard van de activiteiten noodzakelijk. Er is niet voldoende ruimte meer aanwezig om de 24-uurszorgverlening ook binnen de woonboerderij te laten plaatsvinden. De voormalige agrarische bebouwing was voor een deze functie ook ongeschikt. Zodoende is het noodzakelijk om hiervoor nieuwe bebouwing op te richten. De bebouwing is compact en functioneel van opzet, zodat er geen onnodige versterking op de locatie plaatsvindt. Bovendien wordt de bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd, het achterste perceelsgedeelte blijft onbebouwd.

- e. Ondersteunende horeca is na wijziging toegestaan met een oppervlakte voor de horecalokaleiteit van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m².*

Mogelijk wordt na realisatie van de woonunits een ondersteunende horecavoorziening in de vorm van een kleinschalig theehuisje gerealiseerd in de bestaande woonboerderij. Deze zal de toegestane oppervlakte niet overschrijden.

- f. Buitenopslag en detailhandel zijn niet toegestaan.*

Buitenopslag noch detailhandel wordt bij de onderhavige ontwikkeling beoogd, zodat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- g. Deze wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.*

De locatie ligt niet binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'. Deze aanduiding is vervallen bij de tweede herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'. Dit heeft geen consequenties.

h. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
Het agrarisch bedrijf is enkele jaren geleden al beëindigd in en de agrarische bebouwing is gesloopt. Agrarisch hergebruik is in theorie nog wel mogelijk, maar hierbij moet er rekening mee worden gehouden dat alle bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. En volgens artikel 3.2.1 sub b van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode is nieuwe bedrijfsbebouwing alleen toegestaan ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf of een nog te ontwikkelen reëel agrarisch bedrijf. Het criterium voor de kwalificatie 'reëel' is dat er sprake is van een bedrijf dat jaarrond een arbeidsbehoefte of -omvang heeft van tenminste één halve arbeidskracht met een daarbij passend inkomen. Dat is op deze locatie met een beperkte oppervlakte niet te realiseren, immers alleen grondgebonden bedrijven zijn nog toegestaan op basis van het bestemmingsplan en de Regeling BIV. Bovendien is herontwikkeling van een agrarisch bedrijf gezien de ambities van de vorige en de huidige eigenaar niet aan de orde. Bovendien is de intensieve veehouderij beëindigd met het oogmerk om vervolgens een niet-agrarische bestemming te verkrijgen die past in de omgeving. Tenslotte is ook de aard van de omgeving nog van belang. De projectlocatie ligt in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, zodat nieuwe agrarische ontwikkelingen ongewenst zijn en een negatieve invloed op dit gebied kunnen hebben. De projectlocatie is in de Verordening ruimte aangewezen als saneringslocatie en ligt in het gebied met beperkingen voor veehouderij. Al met al kan worden geconcludeerd dat agrarisch hergebruik niet reëel te noemen is en dat de voorgestane ontwikkeling de voorkeur verdient boven agrarisch hergebruik.

- i. Er is geen sprake van (onevenredige) milieuhygiënische belemmeringen.*

De relevante milieuhygiënische aspecten worden in hoofdstuk 3 van deze toelichting getoetst. Geconcludeerd kan worden dat er geen onevenredige milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het onderhavige project.

- j. De vestiging van de zorgvoorziening leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.*

In de omgeving bevinden zich reeds enkele geur- en geluidsgevoelige objecten in de vorm van bestaande burgerwoningen (zie de uitsnede uit het bestemmingsplan op p. 14), onder meer op de hoek Lieshoutseweg/Jagersweg, de hoek Lieshoutseweg/Witte Bleek en aan de overzijde van de Lieshoutseweg (nummer 76c). De intensieve veehouderijen die zich in de omgeving bevinden (Witte Bleek 4, Witte Bleek 6a, Weievensseweg 8 en Lieshoutseweg 78), liggen stuk voor stuk dichterbij één van de genoemde burgerwoningen dan bij de te ontwikkelen dagbestedings- en zorgboerderij. Deze intensieve veehouderijen worden mitsdien niet (verder) in hun gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt door de realisatie van de dagbestedings- en zorgboerderij. Er bevinden zich geen andere bedrijven in de omgeving. Voorts is gezien de afstand tussen de dagbestedingsboerderij en de burgerwoningen (de dichtstbijzijnde woning bevindt zich op ca. 100 meter afstand) aannemelijk dat deze burgerwoningen geen (onevenredige) overlast van de

activiteiten zullen ondervinden. De dagbestedings- en zorgboerderij heeft geen invloed op de gebruiksmogelijkheden van de onbebouwde percelen in de buurt.

Geconcludeerd wordt dat de vestiging van de dagbestedings- en zorgboerderij niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de in de omgeving gelegen percelen.

- k. De vestiging van de zorgvoorziening mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.*

Het betreft een kleinschalige zorgvoorziening voor maximaal negen cliënten tegelijkertijd. Dit levert enige toename van het aantal verkeersbewegingen op. Ook de 24-uurszorgfunctie voor maximaal 6 cliënten levert slechts een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op. Van een onevenredige publieks- of verkeersaantrekkende werking is echter zeker geen sprake.

- l. 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.*

Deze bepaling is een uitvloeisel van artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014. In de tweede herziening van het bestemmingsplan is expliciet de koppeling gelegd met de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode. Deze regeling maakt onderscheid in drie categorieën ontwikkelingen in het buitengebied.

- Categorie 1: hier wordt geen tegenprestatie gevraagd.
- Categorie 2: hier wordt een goede landschappelijke inpassing gevraagd op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer.
- Categorie 3: dit zijn de ontwikkelingen met de meeste ruimtelijke impact waar een forse tegenprestatie tegenover moet staan waarbij wordt uitgegaan van 20% van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en van 25% in agrarisch gebied met waarden.

Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in 'Maatschappelijk' valt als gevolg van een recente aanpassing van de regeling in dit geval onder categorie 2 omdat de bedrijfsbebouwing minder is dan 500m². Daarboven is categorie 3 van toepassing. Dit betekent dat kan worden volstaan met de zogeheten basisinspanning in de vorm van een landschappelijk inpassingsplan. Hoveniersbedrijf Van Hoof uit Sint-Oedenrode heeft een dergelijk plan opgesteld. Dit is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

De aanleg en instandhouding van het landschapsplan wordt opgenomen in de tussen de gemeente en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst en aldus geborgd.

- m. Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.*

Deze voorwaarde is onder c.) reeds besproken en is kennelijk abusievelijk tweemaal in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

2.3.2 Conclusie

Het gemeentelijk beleid verzet zich niet tegen de realisatie van het onderhavige project.

3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

In een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven 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.

3.1 Algemeen: aard en omvang van het project

Het voorgenomen project kan worden omschreven als een kleinschalige dagbestedings- annex zorgboerderij voor maximaal negen personen, gericht op verschillende doelgroepen. Er wordt met kleine groepen gewerkt, zodat alle cliënten optimaal kunnen worden begeleid. Het doel is om de cliënten (weer) goed te kunnen laten functioneren in de samenleving. Daartoe wordt een dagbestedingsprogramma op de locatie aangeboden, afgestemd op de verschillende doelgroepen. Bij alle activiteiten staat het werken met paarden centraal. Verder wordt de cliënten bijgebracht hoe zij weer structuur in hun leven kunnen krijgen en hoe zij weer voor zich zelf kunnen zorgen. Dit gebeurt geleidelijk om te beginnen met het bijbrengen van zorg die planten en dieren nodig hebben. Hiervoor wordt een moestuin ingericht waar cliënten therapeutisch werken en daarnaast leren zij ook omgaan met en zorgen voor dieren, met name paarden en ezels. Voor de dieren wordt een onderkomen gerealiseerd van 92m² (8x11,5m). Er worden maximaal 5s paarden/ ezels gehouden, er is dus geen sprake van een veehouderij, de gewenste bestemming Maatschappelijk laat dit ook niet toe. De mest wordt drie keer per week afgevoerd. Naast dagbesteding wordt ook 24-uurszorg verleend aan maximaal 6 cliënten. Hiervoor worden woonunits gerealiseerd van in totaal 108m².

De activiteiten hebben een geringe impact op de omgeving. Enerzijds vanwege de kleinschaligheid en beperkte omvang van de dagbestedings- annex zorgboerderij, anderzijds omdat het naar aard geen overlast gevende activiteiten betreft. Ook de verkeersaantrekkende werking is zeer beperkt. Er worden zo weinig dieren gehouden dat er wat dit betreft geen sprake is van een bedrijfsmatige omvang.

3.2 Archeologie

Een klein gedeelte van het perceel (< 100m²), te weten het meest zuidoostelijke deel, heeft de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2 (middelhoge verwachting)'. Op de rest van het perceel ligt geen archeologische dubbelbestemming en is de archeologische verwachtingswaarde dan ook laag. Een en ander volgt ook uit de Archeologische verwachtingenkaart behorende bij de Notitie Archeologiebeleid van de gemeente Sint-Oedenrode (november 2011). Zie de volgende figuur.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart Notitie Archeologiebeleid gemeente Sint-Oedenrode

De te realiseren bebouwing wordt niet ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2' gerealiseerd. Het gedeelte van het perceel met middelhoge archeologische verwachtingswaarde blijft onaangeroerd. Voor gebieden waar een lage archeologische verwachtingswaarde is geldt dat slechts bij een m.e.r.-plichtig project een archeologisch onderzoek plaats dient te vinden. Van een m.e.r.-plichtig project is geen sprake. Geconcludeerd wordt dat uit te sluiten valt dat archeologische waarden in de bodem zullen worden verstoord en dat een archeologisch onderzoek niet is vereist.

3.3 Bodem

Op grond van artikel 8 van de Woningwet jo. artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Sint-Oedenrode is een bodemonderzoek vereist ter voorkoming van het bouwen op verontreinigde grond, mits het gaat om:

- Een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven; en
- Dat de grond raakt of waarvan het bestaande niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd; en
- Voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, met uitzondering van bouwwerken die naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk waarvoor op grond van artikel 2.1, tweede of derde lid, een dergelijke vergunning niet is vereist.

De woonunits zijn bouwwerken die de grond raken en waar (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven. De woonunits kunnen niet vergunningsvrij worden gerealiseerd, maar zijn naar hun aard en omvang (108m² in totaal) wel te vergelijken met vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken op het achtererfgebied (artikel 2, derde lid, bijlage II bij het Bor). Zodoende geldt de verplichting tot het doen van een bodemonderzoek niet.

3.4 Cultuurhistorie

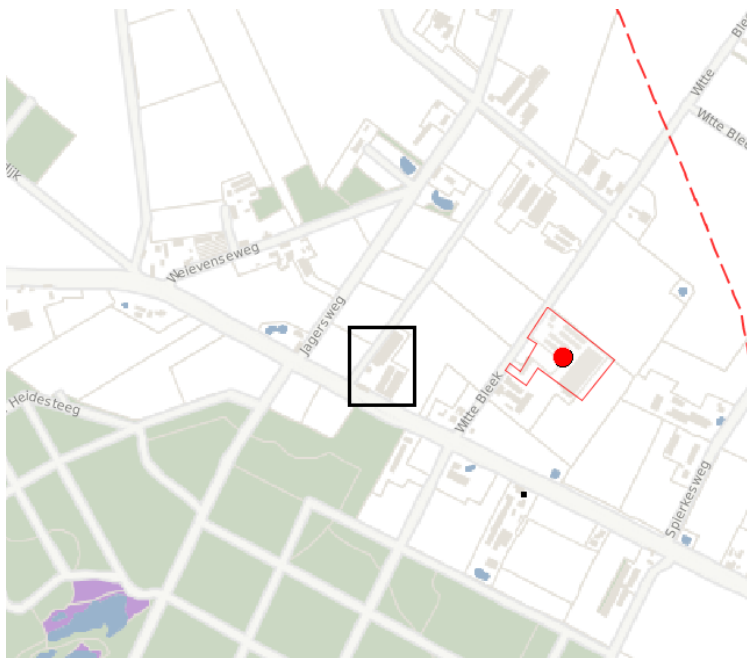
De Erfgoedverordening Sint-Oedenrode 2012 regelt de bescherming van de cultuurhistorische waarden in de gemeente Sint-Oedenrode. In de omgeving van de locatie bevinden zich geen gemeentelijke monumenten of beschermde dorpsgezichten. Wel is de langgevelboerderij aan de Lieshoutseweg 61 aangewezen als beeldbepalend object. Kennelijk is hiermee de langgevelboerderij ter plaatse van het onderhavige project bedoeld (thans Lieshoutseweg 59). Dit is immers de enige langgevelboerderij in de omgeving. De langgevelboerderij blijft intact, zodat de cultuurhistorische waarde hiervan niet wordt aangetast. De realisatie van het bijgebouw zal de cultuurhistorische

waarde naar verwachting evenmin aantasten. Dit komt echter in het kader van de welstandstoets bij de omgevingsvergunningprocedure voor de bouw van het bijgebouw eventueel aan de orde.

In par. 2.2.2 is al aan de orde gekomen dat het project de cultuurhistorische waarden in de omgeving niet aantast. Het aspect archeologie, dat ook in de Erfgoedverordening wordt geregeld, is reeds in par. 3.2 besproken. Geconcludeerd kan worden dat er geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die door de realisatie van het onderhavige project worden aangetast. Het aspect cultuurhistorie vormt zodoende geen belemmering voor het project.

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. Hierna volgt een figuur uit de Risicokaart van de omgeving van de locatie.



Uitsnede Risicokaart

Te zien valt dat één inrichting, waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van toepassing is, in de buurt van de locatie ligt. Het betreft de inrichting Hazenwinkel Nijnsel B.V. op het perceel Witte Bleek 4-6, aangeduid als overige inrichting gevaarlijke stoffen. Hier is een bovengrondse propaanopslagtank aanwezig. Propaantanks $<13\text{m}^3$, waarvan hier sprake is, hebben een invloedsgebied van 165m. Binnen het invloedsgebied zijn geen extra kwetsbare objecten, zoals woonunits, mogelijk. De onderlinge afstand tussen de rand van het perceel Lieshoutseweg 59 en de grens van de inrichting bedraagt ca. 175m. De locatie ligt ruimschoots buiten de 10^{-6} -risicocontour en buiten het invloedsgebied.

De projectlocatie ligt tevens buiten het invloedsgebied van de gasleiding die ca. 600 meter oostelijk ligt. Zodoende is het toevoegen van kwetsbare objecten op basis van de Beleidsregel externe veiligheid gemeente Sint-Oedenrode niet bezwaarlijk.

Op het gebied van externe veiligheid is het project derhalve niet bezwaarlijk.

3.6 Flora en fauna

Bescherming van flora en fauna vindt met name plaats via sectorale regelgeving zoals de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Onderscheid wordt daarbij gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet is iedere handeling verboden, die schade kan toebrengen aan beschermde planten en dieren en hun leefgebied. Artikel 75 van de wet biedt de mogelijkheid voor vrijstelling in concrete gevallen en daarnaast gelden er op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten enkele algemene vrijstellingen.

Het Besluit aanwijzing dier- en plantensoorten Flora- en faunawet uit 2000 geeft aan welke planten- en diersoorten beschermd zijn. De Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet geeft aan voor welke soorten een algemene vrijstellingen van toepassing is bijvoorbeeld in het geval er sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen. De regeling van de Flora- en faunawet met de uitvoeringsregelingen houdt in dat er in een concreet geval alleen een specifieke vrijstelling hoeft te worden gevraagd als er een gerede kans is dat er beschermde soorten voorkomen waarop de algemene vrijstellingsregeling niet van toepassing. Hierbij wordt aangetekend dat voor vogels geen ontheffing mogelijk is.

In aansluiting op het voorgaande is met betrekking tot de reikwijdte van de Flora- en faunawet in relatie tot de ruimtelijke ordening het volgende van belang. Op grond van constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, bijvoorbeeld ABRvS 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 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.

Op de locatie zelf valt op voorhand redelijkerwijs uit te sluiten dat er beschermde planten- of diersoorten aanwezig zijn. Tot zeer recent werd het perceel als intensieve veehouderij gebruikt. Deze gebouwen zijn recent gesloopt, op de langgevelboerderij na. Het terrein dat voorheen werd gebruikt ten behoeve van de intensieve veehouderij ligt braak. Er is geen geschikt leefgebied voor beschermde soorten aanwezig.

Gezien het voorgaande valt op voorhand redelijkerwijs te verwachten dat de Flora- en faunawet niet aan de uitvoering van het onderhavige project in de weg staat.

Gebiedsbescherming

De locatie zelf ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), maar wel in de directe nabijheid van het Vresselse bos, dat wel tot de EHS behoort. Het valt op voorhand redelijkerwijs te verwachten dat de bestemmingswijziging naar 'Maatschappelijk' geen negatieve invloed op dit gebied zal hebben. Het gebruik heeft gezien de aard en omvang hiervan zeer weinig invloed op de omgeving. Ten opzichte van de huidige bestemming als intensieve veehouderij is sprake van een forse verbetering wat betreft de invloed op het gebied. Natura 2000-gebieden zijn in de omgeving niet aanwezig.

3.7 Geluid

Een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) kan zowel een woning als een ander geluidsgevoelig object zijn. Een woonunit is een geluidsgevoelig object. Zodoende voorziet het plan in het toevoegen van een nieuw geluidsgevoelig object. De projectlocatie ligt binnen de geluidszone van de Lieshoutseweg, Witte Bleek, de Jagerweg en (nipt) de Weievenseweg, die allen een geluidszone van 250 meter hebben (zie artikel 74 lid 1 sub b Wgh). Er is dient dan ook een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Het rapport van dit onderzoek is bijgevoegd (bijlage 2).

Geluidbelasting wegverkeer

De zorgunits liggen op ca. 21 meter uit de wegas van de Lieshoutseweg. De overige genoemde wegen liggen op aanmerkelijk grotere afstand en hebben een veel lagere verkeersintensiteit, zodat deze geen relevante bijdrage aan de geluidbelasting ter plaatse leveren. Deze wegen zijn in het akoestisch onderzoek dan ook niet meegenomen.

De zorgunits hebben geen bovenverdieping, zodat alleen de geluidbelasting op de begane grond (+1,5 m) en op de daken (+2,75 m) is gemeten. De voorkeursgrenswaarde bedraagt $L_{den}=48$ dB (art. 82 lid 1 Wgh). De maximale geluidbelasting vanwege het wegverkeer bedraagt, inclusief aftrek conform art. 110g Wgh, $L_{den}=58$ dB op de zuidoostelijke gevel. Op de zuidwestelijke gevel bedraagt de geluidbelasting $L_{den}=54$ dB. De zuidgevel wordt echter als dode gevel zonder te openen delen uitgevoerd zodat de geluidbelasting hierop niet onderhevig is aan de genoemde normstelling. Op de andere gevels wordt de voorkeursgrenswaarde met maximaal 5dB overschreden tot $L_{den}=53$ dB, mits er een geluidsscherm van 1,5m lengte met de hoogte van de zorgunits (2,9m) wordt geplaatst in het verlengde van de zuidgevel. Hierdoor wordt de geluidbelasting op de oostgevel beperkt. Zonder deze maatregel wordt de maximale ontheffingswaarde op de oostgevel overschreden. Het geluidsscherm wordt uitgevoerd als een- steensmuur in hetzelfde metselwerk als bestaand. Zie onderstaande foto.



Een geluidsscherm in deze uitvoering in het verlengde van de woonunits is uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. In tabel 2-1 (pag. 4) en bijlage 2 van het rapport zijn de exacte rekenresultaten te vinden.

Voor een aantal gevels dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Benodigd zijn de vetgedrukte waarden in tabel 2-1 van het rapport. Voldaan wordt aan de maximale ontheffingswaarde van $L_{den}=53$ dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied (art. 83 lid 1 Wgh).

Verdere maatregelen om de geluidbelasting vanwege de Lieshoutseweg te verlagen zijn niet voorhanden. Een geluidsscherm langs de weg stuit op stedenbouwkundige bezwaren en is onvoldoende effectief vanwege de noodzakelijke doorgangen naar de units.

De initiatiefnemer heeft een aanvraag tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode. Deze aanvraag is getoetst aan de wettelijke voorschriften en aan de beleidsregel Wet geluidhinder gemeente Sint-Oedenrode april 2010. Bij besluit van..... hebben burgemeester en wethouders de hogere waarden vastgesteld waarmee is voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder. Het desbetreffende besluit is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Geluidwering gevels

Tevens is onderzoek gedaan naar de geluidwering van de gevels van de woonunits. De maximale cumulatieve geluidbelasting van alle wegen bedraagt zonder aftrek maximaal $L_{den}=60,2\text{dB}$ op de zuidgevel. Met deze geluidbelasting moet bij het bepalen van de vereiste geluidwering van de gevels rekening worden gehouden.

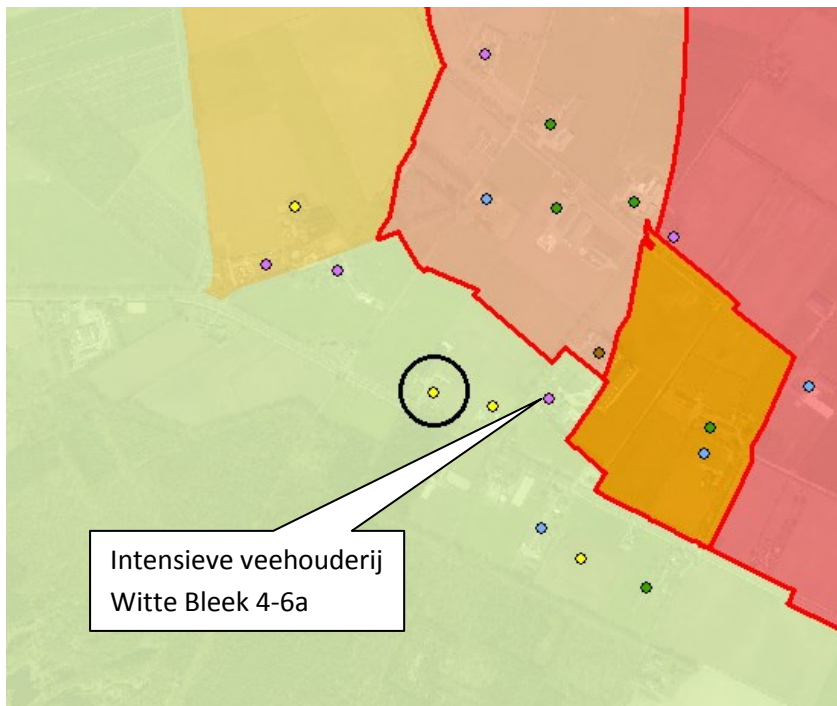
Het binnenniveau mag niet meer dan 33dB bedragen. Van de gevels van de woonunits mag, zonder aanvullende maatregelen, een geluidwering van 20 tot 25dB worden verwacht. Vanwege de verhoogde geluidbelasting op de zuid- en oostgevels zullen de binnengeluidniveaus zonder maatregelen dan ook kritisch zijn. Om een maximaal binnenniveau van 33dB te bereiken worden de volgende geluidwerende maatregelen genomen:

- De buitenwanden worden opgebouwd uit een geprofileerde staalplaat, isolatie en een spaanplaatpaneel.
- Aan de zuidgevel van de zuidoostelijke unit, waar de geluidbelasting het hoogst is, worden aanvullende geluidwerende maatregelen getroffen. Dit kan door deze binnen te voorzien van een voorzetwand of door aan de buitenzijde een gesloten scherm met een hoogte gelijk aan de woonunit te plaatsen. Een overzicht van de mogelijke materialen en constructies volgt uit bijlage 3 van het onderzoek.
- De ramen in de stalen deuren krijgen een beglazing van 5-15-4mm dubbelglas.
- Naden en kieren langs de kozijnen en ventilatieopeningen worden nauwkeurig gedicht.
- Alle bewegende delen in de buitengevels krijgen enkele kierdichting.
- Het dak wordt uitgevoerd als een geïsoleerde dakplaat met een onderbeplating en een bitumeuze dakbedekking.
- De luchttoevoer voor de zuidoostelijke unit wordt geluidgedempt uitgevoerd (plattendakdemper).

Na uitvoering van deze maatregelen bedraagt het binnenniveau maximaal $L_{den}=32\text{dB}$. De geluidwering voldoet aan de eisen die gesteld worden in het Bouwbesluit 2012.

3.8 Geurhinder als gevolg van veehouderijen

In de omgeving van het perceel Lieshoutseweg 59 bevinden zich diverse intensieve veehouderijen. Zie de volgende figuur, uitsnede uit de interactieve kaart behorende bij het Bestand Veehouderijbedrijven Noord-Brabant.



Uitsnede kaart Bestand Veehouderijbedrijven Nood-Brabant.

De vraag is allereerst of sprake is van een geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De definitie hiervan volgt uit artikel 1 Wgv: “een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.” De verblijfsruimten van de dagbestedingsboerderij dienen evenals reguliere woonruimten als een geurgevoelig object te worden aangemerkt. Het betreft immers een gebouw, de bestaande woonboerderij, dat geschikt is voor bewoning of menselijk verblijf en daartoe ook bestemd is. Enjoy Your Ride faciliteert een kleinschalige vorm van dagverblijf in de vorm van arbeidsmatige en/of recreatieve dagbesteding voor verschillende doelgroepen. Deze vormen van verblijf zijn naar aard vergelijkbaar met permanent verblijf. Een groot deel van de dag verblijven er immers mensen. Ook de woonunit is een geurgevoelig object, nu hier 24-uurszorg wordt verleend en dus ook permanent kan worden verbleven door personen.

Er is een geuronderzoek uitgevoerd om te bezien of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of omliggende veehouderijen (onevenredig) in hun belangen worden geschaad. Het onderzoek is als bijlage 1 bijgevoegd. Opgemerkt wordt dat in het onderzoek is uitgegaan van eerdere plannen om 3 zorgunits wat verder noordelijk op het perceel te realiseren. Deze plannen zijn later aangepast naar de huidige plannen met één blok van 6 woonunits van in totaal 108m². De thans beoogde woonunits bevinden zich niet dichterbij de omliggende veehouderijen dan de in het onderzoek geprojecteerde units, zodat de conclusies uit het onderzoek representatief zijn.

De dichtstbij gelegen veehouderij is het varkensbedrijf Witte Bleek 4-6a, dat op ruim 200m afstand van de te realiseren woonunits ligt. Getoetst is aan de normen van de Wgv en de geurverordening van de gemeente Sint-Oedenrode. De norm voor de voorgrondbelasting (individuele geurbelasting op het plangebied vanwege een veehouderij) bedraagt 14 ou_E/m³; de norm voor de achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting op het plangebied) is 20 ou_E/m³.

Uit het onderzoek blijkt dat de geurbelasting vanwege de varkenshouderij Witte Bleek 4-6a maximaal 6 ou_E/m³ bedraagt. Er wordt aldus voldaan aan de norm voor de voorgrondbelasting. De achtergrondbelasting bedraagt maximaal 14,8 ou_E/m³, zodat ook aan de streefwaarde voor de achtergrondbelasting wordt voldaan. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat is daarmee op basis van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij als 'matig' te kwalificeren. Op basis van de gemeentelijke gebiedsvisie is het woon- en leefklimaat aanvaardbaar.

De conclusie luidt dat er geen sprake is van belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen en dat het woon- en leefklimaat ter plaatse aanvaardbaar is.

3.9 Luchtkwaliteit

De realisatie van een dagbestedingsboerderij met paarden zal, zeker gezien de kleinschalige omvang hiervan, een verwaarloosbare invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Het aantal verkeersbewegingen neemt beperkt toe. Daar staat tegenover dat een intensieve veehouderij wordt vervangen door een kleinschalige dagbestedingsboerderij, waardoor de luchtkwaliteit per saldo eerder zal verbeteren dan verslechteren.

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.

Te verwachten valt dat de luchtkwaliteit ter plaatse aan de normen zal voldoen. Op basis van de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG geldt een richtafstand van 30 meter tussen veehouderijen en woningen. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

3.10 Parkeren en infrastructuur

De infrastructuur behoeft voor het project niet te worden aangepast. Gebruik wordt gemaakt van de reeds bestaande aansluiting op de Lieshoutseweg aan de oostkant van het perceel. Hier is ook voldoende ruimte aanwezig om te parkeren. Het project heeft een betrekkelijk geringe parkeerbehoefte, waarin volledig op eigen terrein kan worden voorzien.

3.11 Waterhuishouding

Bij het voorbereiden van een wijzigingsplan moet aandacht worden besteed aan de mogelijke gevolgen van het project voor de waterhuishouding. Dit is geregeld in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening dat verplicht tot het opnemen van "een beschrijving van de wijze waarop in het projectbesluit rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding".

Ten eerste kan worden vastgesteld dat de locatie niet ligt in een gebied met een of meer speciale aanduidingen ter bescherming van bodem- of grondwater of ten behoeve van waterberging of ontwikkeling van natte natuurwaarden. Zie par. 2.2 wat betreft het provinciaal beleid. Voorts is ook in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' ter plaatse geen waterhuishoudkundige aanduiding opgenomen.

Het waterbeleid, voor zo ver relevant voor het onderhavige project, is met name gericht op de volgende doelstellingen:

- het voorkomen van verontreiniging van oppervlakte- en grondwater;
- het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en het tegengaan van verdroging en, waar dit mogelijk is het bevorderen van vernatting.

Een van de middelen om de tweede doelstelling te bereiken is de eis dat nieuwe projecten tenminste hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Dit betekent het volgende. Als een project leidt tot meer bebouwing en verharding in vergelijking met de bestaande situatie 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.

Vanwege het uitgangspunt om zo veel mogelijk hydrologisch neutraal te bouwen, is het gewenst dat het hemelwater wordt afgekoppeld en dat het zo nodig tijdelijk wordt opgevangen zodat het geleidelijk kan infiltreren in de bodem.

In het onderhavige project is geen sprake van een toename in oppervlakte aan verharding. Immers is alle agrarische bebouwing behorende bij de voorheen aanwezige intensieve veehouderij gesloopt. Daarvoor in de plaats komt in totaal slechts 200m² aan bebouwing. De oppervlakte aan verharding is dus al aanzienlijk afgenomen. Het project past daarmee uitstekend binnen de doelstellingen van het waterbeleid. De opvang van het regenwater ter plaatse van het bijgebouw vindt geheel op het eigen perceel plaats. Het water wordt op de eerste plaats gebruikt voor beregenen en sproeien, het overtollige water kan vrijelijk op het perceel zelf de grond intrekken. Het afvalwater van de zorgunit wordt aan het gemeentelijk riool aangeboden. Daarvoor worden voorzieningen aangelegd. Schoon en vuil water worden gescheiden gehouden.

Op de locatie is geen oppervlaktewater aanwezig.

Het aspect waterhuishouding staat gezien het voorgaande niet aan de realisatie van het project in de weg; het project wordt uitgevoerd overeenkomstig de doelstellingen van het waterschap.

4. Financieel-economische aspecten en haalbaarheid

4.1 Financiële haalbaarheid

Het betreft een volledig particulier initiatief. Voor de gemeente Sint-Oedenrode zijn hieraan geen kosten verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst afgesloten, waarin de met het wijzigingsplan gepaard gaande kosten voor rekening van de initiatiefnemer komen. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan verzekerd. In deze overeenkomst wordt ook de te leveren inspanning voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering opgenomen.

4.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het project vervult een belangrijke maatschappelijk functie, door zorg te bieden aan verschillende kwetsbare groepen mensen. Het project dient dan ook een algemeen belang.

5. Juridische aspecten

De bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 11) maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'. Artikel 11 wordt aangevuld met een regeling voor een bedrijfswoning met bijgebouw en verder wordt de tabel aan het slot van artikel 11 aangevuld met de gegevens over onderhavige locatie.

Aanduiding	Adres	Huisnr.	Functie	Bedrijfswoning	Opp. (m ²)
'sm - 3'	Lieshoutseweg	59	Dagbestedingscentrum en 24-uurszorg	1	200

Op de verbeelding wordt een bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' met een oppervlakte van $\pm 2400\text{m}^2$ opgenomen.