

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 Donderdonksedijk 12 te Sint-Oedenrode, aan te halen als "Wijzigingsplan Donderdonksedijk 12".

Gemeente Sint-Oedenrode

Maart 2015



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
Web: www.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 Donderdonksedijk 12 te Sint-Oedenrode, aan te halen als "Wijzigingsplan Donderdonksedijk 12"
Opdrachtgever	De heer M.F.M. van der Linden Donderdonksedijk 12 5492 VK Sint-Oedenrode
Datum	Maart 2015
Versie	Concept
Contactpersoon gemeente Sint-Oedenrode	de heer H. van Dijk
Auteurs namens Juridisch Advies-Bureau van der Aa b.v.	Mr. J.A. van der Aa en mr. A.A.M. van der Aa

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
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
2. Toetsing aan beleid	7
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
3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten	16
3.1 Aard en omvang van het project	16
3.2 Archeologie	16
3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid	16
3.4 Bodem	18
3.5 Cultuurhistorie	18
3.6 Externe veiligheid en leidingen	19
3.7 Flora en fauna	21
3.8 Geluid	22
3.9 Geurhinder als gevolg van veehouderijen	22
3.10 Luchtkwaliteit	23
3.11 Parkeren en infrastructuur	25
3.12 Waterhuishouding	25
4. Financiële aspecten/haalbaarheid	27
5. Juridische aspecten	28

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en beschrijving van het project

De heer M.F.M. van der Linden, Donderdonksedijk 12, 5492 VK Sint-Oedenrode (verder: initiatiefnemer), heeft het voornemen om de bestaande woonboerderij Donderdonksedijk 12 te Sint-Oedenrode (kadastraal bekend gemeente Sint-Oedenrode sectie M, nr. 516) juridisch- planologisch te splitsen in twee burgerwoningen. De initiatiefnemer is eigenaar van de woning en het bijbehorende perceel. Feitelijk is er al jarenlang sprake van twee woningen, maar deze situatie is nimmer als zodanig planologisch vastgelegd. Gemeente en initiatiefnemer willen dit nu alsnog doen.

De woning is met een inhoud van ca. 1720m³ fors van omvang en nogal groot voor één gezin en met voor één eigenaar naar verhouding hoge onderhoudskosten. Splitsing in twee woningen is in financieel opzicht aantrekkelijk en maakt het gemakkelijker om het pand in goede staat te houden wat de cultuurhistorische waarde ten goede komt. . Na de splitsing ontstaat een twee-onder-een-kapwoning met twee volwaardige woningen. De oppervlakte blijft gelijk aan die van de bestaande boerderij (ca. 300m²). De langgevelboerderij dateert uit 1875 en heeft cultuurhistorische waarden. Zie over de cultuurhistorische waarde van het pand nader par. 3.5. Bij de splitsing worden de cultuurhistorische waarden gerespecteerd en blijft de buitenkant van het pand intact. De splitsing heeft mede ten doel deze waarden voor de toekomst te behouden.

1.2 Beschrijving van het plangebied en de huidige situatie

De projectlocatie ligt in het buitengebied van Sint-Oedenrode, ruim 0,5km ten zuidwesten van de kern Boskant in het uiterst westelijke deel van de gemeente. Zie hierna figuur 1.



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

De projectlocatie ligt in een agrarisch gebied en wordt met name omringd door gronden die bij de nabijgelegen boomkwekerij behoren. De Donderdonksedijk is een verkeersluwe weg waaraan zich enkele andere burgerwoningen bevinden. De dichtstbij gelegen burgerwoningen Donderdonksedijk 7 en 9 bevinden zich beide op ruim 100m afstand.

Op het perceel bevindt zich de woonboerderij (opp. ca. 300m²) met aangebouwd bijgebouw (overkapping, 38m²), alsmede een garage (70m²) en een veldschuur (116m²). De omliggende gronden die ook tot het perceel behoren, zijn in gebruik als tuin en akker.

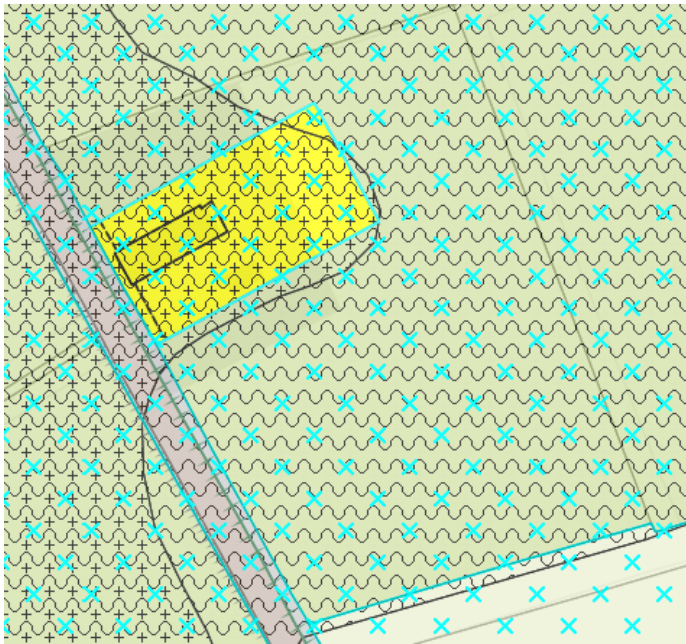
1.3 Wettelijk en formeel kader

In de woonboerderij is feitelijk al jarenlang sprake van twee woningen, waarbij één woning door de initiatiefnemer wordt bewoond en één woning door zijn moeder. Het zijn twee volwaardige woningen met eigen voorzieningen. Dit is reeds ca. 27 jaar het geval en al die tijd worden voor beide woningen de gemeentelijke belastingen geheven. De gemeente is dan ook al vele jaren van de situatie op de hoogte en heeft hiertegen nimmer bezwaren gehad. Dit blijkt onder meer uit een beslissing op bezwaar betreffende een aanslag gemeentelijke belastingen uit 1999 (nummer 99.1334), waarin expliciet het volgende wordt overwogen:

‘Tijdens een controle is gebleken dat er op het adres Donderdonksedijk 12 twee woningen zijn. (...) Dit alles is in het kadaster geregistreerd. Het feit dat er twee woningen zijn is bekend bij de afdeling Bouwen en Milieu en wordt toegestaan’.

Er bestaan dan ook geen principiële bezwaren tegen twee woningen op deze locatie. Echter is deze feitelijke situatie nimmer juridisch-planologisch als zodanig vastgelegd.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is ‘Buitengebied Sint-Oedenrode’, vastgesteld op 15 maart 2012 en sinds de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van 22 januari 2014 onherroepelijk. De bestemming is deels ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ (onbebouwd) en deels ‘Wonen’ met een bijbehorend bouwvlak ter plaatse van de bestaande boerderij. Het bestemmingsvlak ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ is ca. 16.400m² groot; het bestemmingsvlak ‘Wonen’ ca. 2900m². In de zone vóór de voorgevel zijn geen bijgebouwen toegestaan. Ter plaatse van het grootste deel van de bestemming ‘Wonen’ en de zone daaromheen geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ (middelhoge verwachting). Tenslotte geldt op het gehele perceel de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Attentiegebied EHS’ en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verweingsgebied’.



Figuur 2: 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. Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid 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 de toelichting aan te geven dat het voorgenomen project voldoet aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Het project dient voorts uiteraard te voldoen aan de relevante regelgeving met betrekking tot de diverse ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten die van belang zijn. Deze toelichting voorziet in een verantwoording van al deze aspecten. Hiermee worden de haalbaarheid en aanvaardbaarheid van het project aangetoond.

1.4 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.

2. Toetsing aan beleid

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 of in de buurt van een militair terrein. Voorts ligt het gebied niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur. De afstand tot de dichtstbij gelegen EHS bedraagt ca. 275 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 aan de ladder voor duurzame verstedelijking (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

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. 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 2014

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 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. Art. 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, terwijl art. 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 art. 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.

Art. 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 juridisch gewaarborgd is. De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Zodoende geldt art. 3.2 voor het onderhavige plan.

In dit verband is het volgende van belang. De gemeenteraad van Sint-Oedenrode heeft dit uitgangspunt uitgewerkt in de beleidsnotitie 'Toepassingsbereik artikel 2.2 Verordening Ruimte,

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 delen waardoor het behoud van het pand wordt bevorderd.

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 Donderdonksedijk 12 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 onderhavige project is.

Stedelijke ontwikkeling



Figuur 3: kaartlaag stedelijke ontwikkeling Vr 2014 (geen nadere aanduiding)

Het plangebied ligt buiten het bestaand stedelijk gebied en het zoekgebied verstedelijking. Stedelijke ontwikkelingen worden in principe uitgesloten buiten de als zodanig 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 4: kaartlaag cultuurhistorie Vr 2014 (geen nadere aanduiding)

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een als zodanig aangeduid cultuurhistorisch waardevol gebied. Het cultuurhistorisch waardevolle gebied ten noordwesten van de locatie ligt op ongeveer 300m afstand en wordt door dit project niet beïnvloed. Dit aspect behoeft op deze plaats geen nadere bespreking. Wel komt het aspect cultuurhistorie ten aanzien van de cultuurhistorische waarde van de woonboerderij zelf, nader aan bod hierna onder 'agrarische ontwikkeling en windturbines' en in paragraaf 3.5.

Agarische ontwikkeling en windturbines



Figuur 5: kaartlaag agrarische ontwikkeling en windturbines Vr 2014 (gemengd landelijk gebied)

De locatie is gelegen in het gemengd landelijk gebied, juist buiten het gebied met beperkingen voor veehouderijen en in de nabijheid van een sanerings-/verplaatsingslocatie.

Art. 7.7 van de verordening bepaalt dat nieuwbouw van woningen in het gemengd landelijk gebied in beginsel dient te worden uitgesloten. Eén van de uitzonderingen op dit verbod is echter art. 7.7 lid 3 sub b, dat bepaalt dat splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is toegestaan, mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Dat is hier het geval. De langgevelboerderij heeft cultuurhistorische waarden. Dit volgt uit par. 3.5 van deze toelichting. Daarbij is onder meer van belang dat de provincie Noord-Brabant de cultuurhistorische waarde van het pand reeds in 1983 heeft erkend in het kader van de toen verrichte cultuurhistorische inventarisatie. Het pand is nadien niet meer wezenlijk gewijzigd.

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. 1720m³ 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 als de lasten over twee eigenaren worden verdeeld. Nu aan de uitzondering als genoemd in art. 7.7 lid 3 sub b van de verordening wordt voldaan, is het project op dit punt in overeenstemming met de verordening.

Water



Figuur 6: 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 behoeft dit aspect hier geen nadere bespreking. Wel komt het thema water aan bod in par. 3.12 (waterhuishouding).

Natuur en landschap



Figuur 7: kaartlaag natuur en landschap Vr 2014 (geen nadere aanduiding)

Het plangebied ligt buiten de groenblauwe mantel en buiten de EHS. De afstand tot de EHS bedraagt minimaal 270m. 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. Er zijn geen Ecologische Verbindingszones in de omgeving aanwezig.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Voorwaarden woningsplitsing art. 20.6.3

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' kent de volgende voorwaarden voor een boerderijsplitsing (art. 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 overvloedige 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 bebouwingsconcentratie of woonconcentratie.
- j. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
- k. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- l. De woning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

- m. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
- 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 delen van hoofdstuk 3, waarin de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten uitgebreider aan bod komen.

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

Het pand voldoet aan de definitie van 'woonboerderij' in art. 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).' Het gaat hier om een langgevelboerderij. Zowel in de bestaande als in de toekomstige situatie wordt een groot deel van het pand voor bewoning gebruikt. Het achterste gedeelte is in gebruik als berging/opslagruimte.

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

Het totale pand heeft een inhoud van ca. 1720 m³. Het gedeelte met woonvertrekken heeft een inhoud van ca. 1164 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 meer dan 350 m³, namelijk ca. 388 m³ (achterste woning) en ca. 776 m³ (voorste woning). Het achterste gedeelte van het pand blijft in gebruik als berging/schuur (ca. 556 m³).

Ad d. De oppervlakte aan bijgebouwen dient door sloop van overvloedige 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.

Er zijn twee vrijstaande bijgebouwen aanwezig op het perceel: een garage van 70 m² ten noorden van het pand en een veldschuur van 116 m² ten noordoosten ervan. Daarnaast is er een aangebouwd bijgebouw in de vorm van een wagenloods tegen de achterzijde van de boerderij (opp. 38 m²).

De oppervlakte aan bijgebouwen is nipt meer dan 100m² per woning. Maar de wagenloods maakt van oudsher deel uit van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij en deze kan worden beschouwd als een waardevol element daarvan. Uit cultuurhistorisch oogpunt dient de wagenloods dan ook behouden te blijven.

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 behouden. 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.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. Dit wordt geconcludeerd op basis van de bevindingen in par. 3.3 (bedrijven en milieuzonering), 3.8 (geluid), 3.9 (geurhinder) en 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. Het omliggende perceel heeft wel een agrarische bestemming. Dit is deels in gebruik als tuin, in overeenstemming met art. 30.1 sub f van de regels (zone van 25m rondom het bestemmingsvlak 'Wonen'), en deels als akker. Het agrarische perceel heeft een omvang van ca. 1,6ha, maar is dus voor een kleiner deel agrarisch in gebruik. Dit is te klein voor een volwaardig agrarisch bedrijf en daarvoor heeft de initiatiefnemer ook geen plannen. Het perceel wordt omgeven door gronden van de nabijgelegen boomkwekerij, zodat er ook geen uitbreidingsruimte is. Ontwikkeling van een reëel agrarisch bedrijf is dan ook redelijkerwijs uit te sluiten.

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). Aldaar wordt geconstateerd 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 omliggende woningen met zich mee. Deze bevinden zich immers op meer dan 100m afstand. De woningsplitsing heeft op deze woningen nauwelijks tot geen invloed.

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 en dat de cultuurhistorische waarde van het pand ook in de toekomst behouden blijft.

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

Toevoeging van één woning door middel van splitsing past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Conclusie

Voldaan wordt aan de voorwaarden voor woningsplitsing die zijn opgenomen in art. 20.6.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'. Deze regeling is erop gericht om cultuurhistorisch waardevolle woonboerderijen te behouden.

3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

3.1 Aard en omvang van het project

Het voorgenomen project betreft het splitsen van een bestaande woonboerderij van forse omvang in twee woningen conform het reeds lange tijd bestaande feitelijke gebruik. Het pand is van dusdanige omvang dat deze te groot is om als één woning te worden gebruikt terwijl de onderhoudskosten voor één eiegnaar naar verhouding erg hoog zijn. Agrarisch hergebruik van het perceel is niet aan de orde en niet realistisch.

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 geen sprake van een functiewijziging. Enige toename van het aantal verkeersbewegingen valt te verwachten, hooguit ca. 10 per dag. Er bevinden zich geen woningen of andere gevoelige functies nabij de woonboerderij.

De splitsing heeft tot doel om de bestaande feitelijke situatie die al vele jaren bestaat juridisch vast te leggen en daarnaast de verkoopbaarheid van het pand in de toekomst te vergroten. Door de eigendom over meerdere eigenaren te verdelen is behoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand bovendien financieel haalbaar, wat bij één eigenaar niet het geval is. De splitsing heeft derhalve ook tot doel en gevolg dat de cultuurhistorische waarden van het pand op lange termijn (beter) behouden blijft.

3.2 Archeologie

Ter plaatse van de woonboerderij en daaromheen geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', hetgeen betekent dat er een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is. De drempelwaarden voor het benodigd zijn van een archeologisch onderzoek van art. 23.2 (bodempervormingen met een omvang van minimaal 500 m² en minimaal 50 cm diepte), worden niet overschreden. Er is slechts sprake van een interne verbouwing; de bodem wordt niet verstoord.

Een archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid

Een goede ruimtelijke ordening beoogt enerzijds om hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten te voorkomen en anderzijds om 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 in deze

paragraaf 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. Er zijn geen niet-agrarische bedrijven aanwezig. Het omgevingstype wordt als 'rustig' aangemerkt, gezien de beperkte aanwezigheid van hinder veroorzakende functies en bebouwing in de omgeving.

Boomkwekerij Donderdonk 4

Ten oosten van de projectlocatie bevindt zich de omvangrijke boomkwekerij aan de Donderdonk 4, tevens bereikbaar via de Bestseweg. De als boomgaard in gebruik zijnde gronden bevinden zich tot de rand van het plangebied. De afstand van de woonboerderij tot de dichtstbij gelegen gronden is 35m. Dit betreft de onbebouwde gronden. Op ruim 150m oostelijk van de woonboerderij bevindt zich een differentiatievlak met de functieaanduiding 'parkeerterrein'. Het bouwvlak bevindt zich op minimaal 200m afstand en het differentiatievlak voor teeltondersteunende voorzieningen op ca. 260m afstand.

Een boomkwekerij behoort tot de SBI-categorieën 011, 012, 013. De richtafstand ten opzichte van bedrijfsgebouwen (bouwvlak) en kassen (differentiatievlak) bedraagt 30m en wordt ruimschoots gehaald. Het project vormt geen belemmering voor deze functies. De richtafstand ten opzichte van autoparkeerterreinen (SBI-code 5221-1) bedraagt eveneens 30m en deze wordt ruimschoots gehaald.

Voor de onbebouwde en niet nader aangeduide gronden van de boomkwekerij (open teelt) bestaat geen SBI-code. Bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan een deel buiten het teeltgebied terechtkomen (drift), hetgeen gezondheidsrisico's met zich mee kan brengen. De brochure voorziet niet in richtafstanden die bij dit gebruik in acht worden genomen. Wettelijke voorschriften bestaan hiervoor evenmin. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient dit aspect wel te worden afgewogen. In de jurisprudentie wordt als vuistregel een afstand van 50m gehanteerd ten opzichte van gevoelige functies.¹ De gehanteerde vuistregel van 50m wordt niet overal gehaald (de minimale afstand is 32m), maar deze is indicatief en zeer algemeen. Een kortere afstand kan op basis van de aangehaalde jurisprudentie redelijk zijn, mits deze deugdelijk wordt gemotiveerd. Daarom vindt een andere beoordeling van de relatie tussen de open teelt en de woonfunctie plaats. De volgende aspecten worden van belang geacht:

- Er was al geruime tijd sprake van twee woningen op het moment dat de betreffende grond voor boomteelt werd aangewend. Dit is geen belemmering geweest om dat gebruik te starten.
- De aard van het gebruik en de functie van de gronden veranderen door de splitsing niet.
- Er is uitsluitend sprake van boomteelt. De gewasbescherming van sierteelt heeft veel minder impact op de omgeving dan de gewasbescherming van fruitteelt en wordt veel minder frequent uitgevoerd.
- De bomen worden niet tot op de perceelsgrens geteeld, maar tot op een afstand van minimaal 5m van de perceelsgrens. Er is een sloot aanwezig op de perceelsgrens. De daadwerkelijke afstand tussen de gewassen en de woning bedraagt hierdoor minimaal 40m.

¹ Zie o.a. RvS 29 september 2009, nr. 200900570/1/R2, RvS 18 september 2013, nr. 201209567/1/R1 en recent RvS 7 januari 2015, nr. 201305911/1/R6.

- Er is een heg aanwezig aan de westkant van het perceel, die een afschermende werking heeft.
- Er is nimmer sprake geweest van overlast.

Gezien het voorgaande kan redelijkerwijs worden gesteld dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen de woonboerderij en de boomkwekerij.

Intensieve veehouderij Donderdonksedijk 6

Deze intensieve veehouderij is gelegen op ca. 230m ten zuidoosten van de woonboerderij. Het betreft een varkenshouderij van beperkte omvang (ca. 17 NGE). Ten opzichte van varkenshouderijen (SBI-code 0146) geldt een richtafstand van 200 meter. Hieraan wordt voldaan en gezien de beperkte omvang van het bedrijf kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat van onevenredige hinder sprake is. De veehouderij wordt door de woningsplitsing voorts niet belemmerd, omdat er meerdere burgerwoningen op kortere afstand van het bedrijf aanwezig zijn.

Inmiddels ligt een verleende uitgebreide omgevingsvergunning ten behoeve van omschakeling van deze varkenshouderij naar een schapen, zoogkoeien- en paardenhouderij ter inzage. Voor deze veehouderijtakken gelden richtafstanden van 50 tot 100 meter. Hieraan wordt voldaan.

Intensieve veehouderij Donderdonksedijk 4

Deze intensieve veehouderij is van een aanmerkelijk grotere omvang, maar bevindt zich op ruimere afstand van de woonboerderij (ca. 370m). Er worden in hoofdzaak varkens gehouden, maar tevens enkele koeien. Aan de richtafstand van 200m wordt ruimschoots voldaan terwijl het bedrijf niet wordt belemmerd.

3.4 Bodem

Op grond van artikel 8 lid 4 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. Artikel 2.4.1 van de Bouwverordening bevat een verbod om te bouwen op verontreinigde grond. Er is echter geen sprake van bouwactiviteiten die van invloed zijn op de bodem, zodat er geen bodemonderzoek vereist is.

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 Donderdonksedijk 12

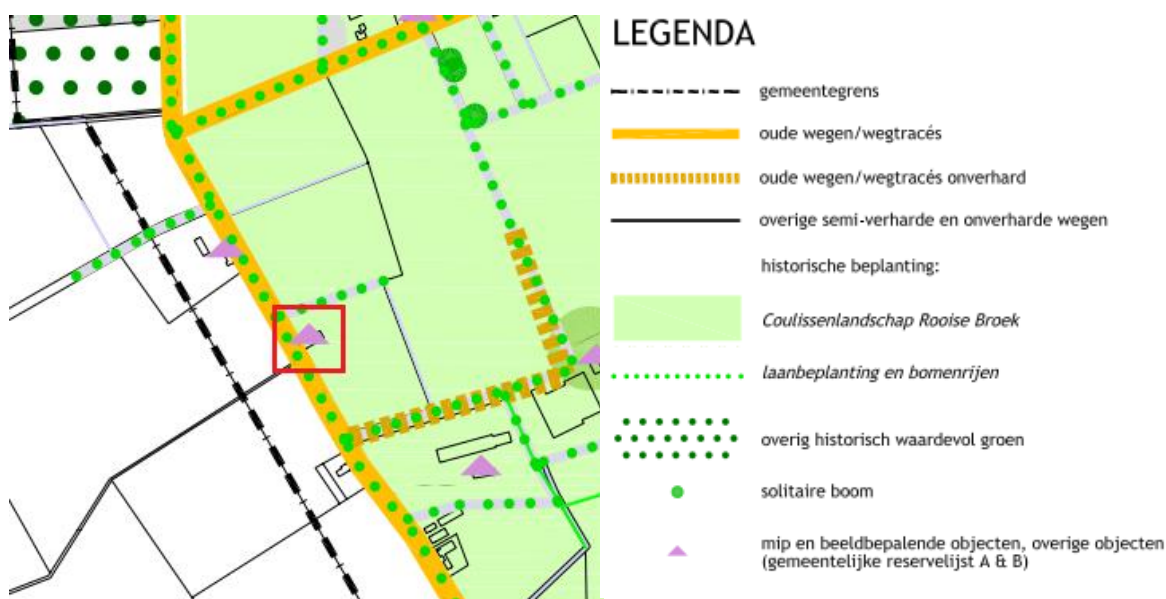
De boerderij is een karakteristieke langgevelboerderij uit 1875 met een wolfsdak. De boerderij staat niet op de lijst van Rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten. In 1983 heeft de provincie Noord-Brabant een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd in de gemeente Sint-Oedenrode, waarbij alle cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in kaart is gebracht. De woonboerderij Donderdonksedijk 12 wordt daarin ook vermeld. De cultuurhistorische waarde van het pand wordt dan ook al geruime tijd erkend. De woonboerderij wordt ook in de Erfgoedkaart van de gemeente Sint-Oedenrode, die bij het gemeentelijke Erfgoedplan behoort, aangeduid (aanduiding monumenten

inventarisatie project (MIP) en beeldbepalende objecten), zie ook hieronder. Het pand staat ook vermeld in de lijst met beeldbepalende panden van de gemeente.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het gaat om een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij die in een behoorlijk goede staat van onderhoud is. De waarde betreft met name de verschijningsvorm als omvangrijke langgevelboerderij, waarvan de kenmerkende elementen (zadeldak, dwarsdeel) behouden zijn gebleven. Ook de wagenloods aan de achterzijde van het perceel is een waardevol element dat een fraai geheel vormt met de boerderij. Verder zijn kenmerkende elementen als de kozijnen en vensters ook nog altijd in goede staat aanwezig.

Cultuurhistorische waarden in de omgeving

Hieronder volgt een uitsnede uit de Erfgoedkaart van de gemeente Sint-Oedenrode van de projectlocatie en omgeving. Hierin zijn de cultuurhistorisch waardevolle landschappen, elementen en gebouwen vastgelegd.



Figuur 8: uitsnede Erfgoedkaart gemeente Sint-Oedenrode

De locatie ligt aan de rand van het cultuurhistorisch waardevolle coulissenlandschap Rooise Broek. De landschapsstructuur wordt niet gewijzigd. De overige aanwezige waardevolle elementen zoals de laanbeplanting/bomenrijen langs drie zijden van het perceel blijven intact en worden door het project niet aangetast.

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.²

Conclusie. Geconcludeerd wordt dat de woonboerderij cultuurhistorisch waardevolle elementen bevat. Deze blijven door de splitsing behouden. 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

² Te raadplegen via <http://atlas.brabant.nl/aardkundigewaarden>.

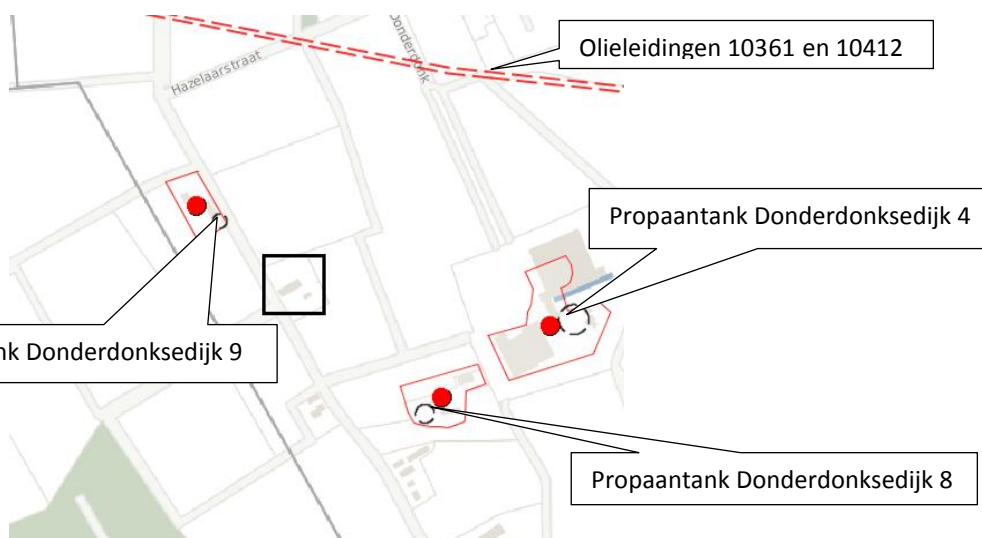
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen, het gebruik van luchthavens en vanwege natuurrampen. Twee aspecten zijn in het algemeen van belang: het plaatsgebonden risico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

Wanneer een (beperkt) kwetsbaar object binnen het invloedgebied van een risicobron (inrichting, transportroute of leiding) ligt en wordt gewijzigd, is het externe veiligheidsaspect relevant in het 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. Er zullen meer personen dan voorheen in het object (kunnen) verblijven. Uit raadpleging van de Risicokaart³ blijkt dat zich in de omgeving van de projectlocatie enkele inrichtingen bevinden waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van toepassing is. Voorts bevinden zich noordelijk van de locatie twee olieleidingen. Er bevinden zich geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de omgeving. De relevante risicobronnen worden hieronder besproken. Opgemerkt wordt dat voor alle genoemde risicobronnen geldt dat in de Beleidsvisie geen specifieke toetsingskaders voor het groepsrisico zijn opgenomen.



³ Te raadplegen via <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>.

Bovengrondse propaantanks Donderdonksedijk 8 en 9

Bij de burgerwoningen Donderdonksedijk 8 (ca. 225m ten zuidoosten van de woonboerderij) en 9 (ca. 110m ten noordwesten van het pand) zijn nog bovengrondse propaantanks aanwezig. Beide hebben een capaciteit van 3000 liter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de 10^{-6} -risicocontour van deze objecten. Propaantanks met een inhoud van $<13\text{m}^3$ hebben in beginsel een invloedsgebied van 165m. De boerderij ligt binnen het invloedsgebied van de propaantank aan de Donderdonksedijk 9. Deze propaantank heeft echter een dusdanig kleine inhoud (3m^3) dat het feitelijk invloedsgebied van deze tank aanmerkelijk kleiner zal zijn, zodat uit veiligheidsoogpunt geen belemmeringen aanwezig zijn.

Bovengrondse propaantank Donderdonk 4 (bulkopslag)

Bij de boomkwekerij Donderdonk 4 is een bovengrondse propaantank voor bulkopslag met een capaciteit van 12.990 liter aanwezig. Deze bevindt zich ca. 350m oostelijk. Het plangebied ligt ook hier ruimschoots buiten de 10^{-6} -risicocontour, die ook in het bestemmingsplan is vastgelegd. Propaantanks met een inhoud van $<13\text{m}^3$ hebben een invloedsgebied van in beginsel 165m. Het plangebied ligt dus buiten het invloedsgebied.

Olieleidingen nrs. 10361 en 10412

Deze leidingen zijn ca. 300m noordelijk van de woonboerderij gelegen. Leiding nr. 10361 is een 24" productenleiding (62 bar) en heeft een 10^{-6} -risicocontour van 25m. Leiding nr. 10412 is een 36" olieleiding (43 bar) met een 10^{-6} -risicocontour van 33m. Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze risicocontouren. Ruwe olieleidingen hebben een invloedsgebied van 43m. De projectlocatie ligt dus ook ruimschoots buiten het invloedsgebied van deze leidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt 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 1998. 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.

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 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 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, omdat het gebruik niet wijzigt en er slechts een interne verbouwing plaatsvindt. Er wordt ook geen bebouwing gesloopt, die mogelijk als nest- of verblijfplaats geschikt is.

De afstand van de woonboerderij tot de dichtstbijzijnde EHS bedraagt minimaal 270m. 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 in buitenstedelijk gebied (artikel 82 Wgh). Het onderhavige project voorziet planologisch in het realiseren van een nieuwe woning en dus een geluidsgevoelig object.

Voor de tweebaanswegen geldt in buitenstedelijk gebied een geluidzone van 250 meter (art. 74 lid 1 sub a Wgh). De boerderij ligt uitsluitend in de geluidzone van de Donderdonksedijk. De Boskantseweg ligt op ruime afstand. De Donderdonksedijk is dusdanig verkeersluw dat een akoestisch onderzoek niet nodig wordt geacht. Op deze weg komt nagenoeg alleen lokaal bestemmingsverkeer. Ook verkeer van en naar het nieuwe woningbouwproject aan het Elzenpad (noordoostelijk van de projectlocatie) maakt niet of nauwelijks gebruik van deze weg. Redelijkerwijs kan dan ook worden uitgesloten dat deze weg een zodanige geluidsoverlast met zich meebrengt dat de grenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege het akoestische aspect kan voldoende worden gegarandeerd.

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

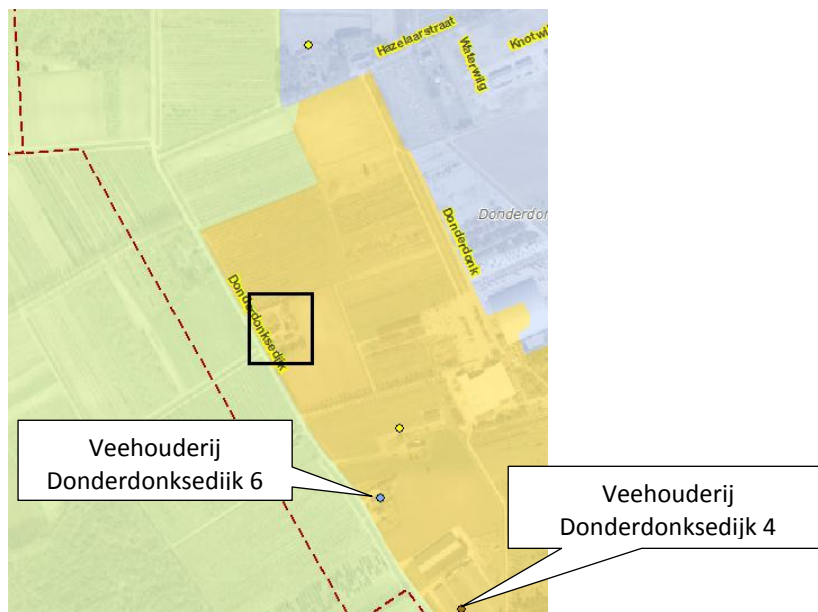
3.9 Geurhinder als gevolg van veehouderijen

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wgv geeft 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 te hoog want er moet sprake zijn 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 $14 \text{ ou}_e/\text{m}^3$. 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 $20 \text{ ou}_e/\text{m}^3$.

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 varkens- en rundveehouderijbedrijf Donderdonksedijk 4 (waarbij varkens het overgrote deel van de bedrijfsvoering vormen) op ca. 370m afstand en de varkenshouderij Donderdonksedijk 6 op ca. 230m afstand.



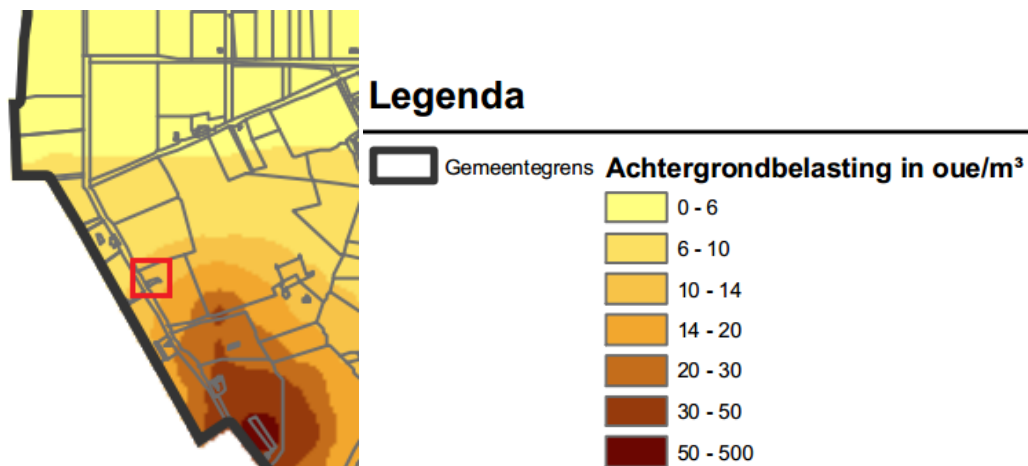
Figuur 10: intensieve veehouderijen in de omgeving van het plangebied (bron: interactieve kaart bij Bestand Veehouderijbedrijven Noord-Brabant, te raadplegen via <https://bvb.brabant.nl>)

Voor rundvee is geen geuremissiefactor vastgesteld, maar voor varkens wel. Zodoende geldt de vaste afstand van 50m waaraan overigens ruimschoots voldaan wordt niet.

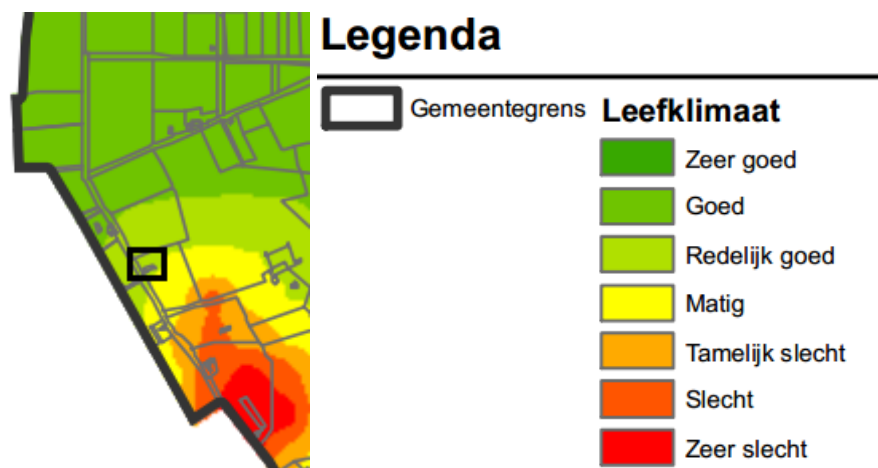
Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is van belang voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat ter plaats. Hieronder volgt een weergave van de kaart achtergrondbelasting, behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij. Hieruit blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse $10\text{-}14 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ bedraagt. De streefwaarde is $20 \text{ ou}_e/\text{m}^3$. Hieraan wordt ter plaatse dan ook voldaan. Uit de kaart

woon- en leefklimaat die bij deze verordening behoort volgt dat het woon- en leefklimaat als 'redelijk goed' wordt gekwalificeerd. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 11: kaart achtergrondbelasting behorende bij de verordening geurhinder en veehouderij.



Figuur 12: kaart woon- en leefklimaat behorende bij de verordening geurhinder en veehouderij.

Voorgrondbelasting

Op basis van de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG, editie 2009, geldt een richtafstand van 200 meter tussen de woonboerderij en varkenshouderijen. Hieraan wordt voldaan (zie reeds par. 3.3). Nader onderzoek naar de voorgrondbelasting, waarvoor de norm $14 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ bedraagt, wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Verder is van belang dat inmiddels een omgevingsvergunning ter inzage ligt voor omschakeling van deze varkenshouderij naar een kleinschalige schapen-, zoogkoeien-, en paardenhouderij, respectievelijk 55, 10 en 5 stuks. De geurbelasting zal daarmee in de toekomst afnemen. Uit de in het kader van de omschakeling ingediende melding blijkt dat wordt voldaan aan de normen voor geurbelasting van art. 3.115 tot en met 3.119 van het Activiteitenbesluit.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. De achtergrondbelasting vormt geen belemmering voor de splitsing van de woonboerderij en omliggende veehouderijen worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt (dit bleek reeds in par. 3.3).

3.10 Luchtkwaliteit

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM_{10}) in het plangebied bedraagt ongeveer $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$.⁴ Dit is ruimschoots onder de jaargemiddelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (bijlage 2 Wet milieubeheer, voorschrift 4.1). Voor fijn stof ($PM_{2,5}$) geldt een grenswaarde van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde concentratie. De huidige concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) bedraagt ongeveer $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De luchtkwaliteit in het plangebied is dan ook aanvaardbaar. Overigens neemt de emissie van fijn stof na omschakeling van de veehouderij Donderdonksedijk 6 af, hetgeen ook een positief effect heeft op de luchtkwaliteit in het plangebied.

De woningsplitsing zal geen invloed hebben op de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning is in zowel de huidige als in de beoogde situatie zeer beperkt. Het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan is valt dan ook zonder meer onder de Regeling NIBM.

3.11 Parkeren en infrastructuur

Beide woningen maken gebruik van de bestaande oprit die langs de noordzijde van de woonboerderij richting de garage en wagenloods loopt. De oprit sluit aan op de Donderdonksedijk. De infrastructuur behoeft niet te worden aangepast. Op eigen terrein is voldoende ruimte om te parkeren, zowel in de garage en wagenloods als in de buitenlucht. Er behoeven geen extra parkeerplaatsen te worden aangelegd.

3.12 Waterhuishouding

Het waterbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en op het tegengaan van verdroging en het waar mogelijk het bevorderen van vernatting. 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 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 zal zijn. De oppervlakte aan dakvlak neemt evenmin toe. Op basis van de Handreiking kan dan ook worden afgezien van het uitvoeren van een watertoets.

⁴ Bron: Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten, Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Te raadplegen via <http://geodata.rivm.nl/gcn/>. Raadpleging op 23 januari 2015 (gegevens GCN 2014).

Hemelwater dat op het dak van de woonboerderij terechtkomt wordt opgevangen en afgevoerd naar de sloot op de perceelsgrens. Vuilwater wordt vanuit beide woningen reeds op het gemeentelijke riool afgevoerd. Hierin wordt niets gewijzigd. Vuilwater en hemelwater zijn en blijven gescheiden. Het project is dus in overeenstemming met de uitgangspunten van het waterbeleid. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Het perceel wordt omgeven door sloten. Het project heeft hierop geen invloed. Verder is er geen oppervlaktewater op de projectlocatie aanwezig.

4. Financiële aspecten/haalbaarheid

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.

5. Juridische aspecten

Het betreft een wijzigingsplan op grond van art. 20.6.3 van de regels van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'. In art. 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' en de herzieningen van dit plan 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 is aangegeven. Verder is toegevoegd de aanduiding [tae] 'twee-aaneen'.

Regels

1. Inleidende regels

2. 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 Donderdonksedijk 12" van de gemeente Sint-Oedenrode, **NL.IMRO.**

Artikel 3 Doorgevoerde wijzigingen

De verbeelding met het nummer **NL.IMRO.** 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].

2. Slotregel

Artikel 4 Slotregel

De regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan "Donderdonksedijk 12" 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 “Donderdonksedijk 12”.

Sint-Oedenrode, (datum besluit)

Burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode

Secretaris, F. Schriever

Burgemeester, P.M. Maas

Verbeelding

