

*Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omzetting van de
bestemming Agrarisch naar Wonen van het perceel Weievenseweg 37 te
Sint-Oedenrode*

Augustus 2017

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

1. Inleiding

Het perceel Weivenseweg 37 te Sint-Oedenrode heeft in het bestemmingsplan buitengebied nog een agrarische bestemming. Deze bestemming is echter al sinds 2002 feitelijk achterhaald. In dat jaar is de varkenshouderij beëindigd en zijn de stallen gesloopt. De bestemming is echter niet aangepast. In verband met voorgenomen verkoop van het perceel heeft de eigenares bij de gemeente Meierijstad het verzoek ingediend om de bestemming Agrarisch van het perceel om te zetten naar Wonen. De onderhavige notitie dient als (ruimtelijke) onderbouwing van dit verzoek.

Het perceel ligt in het buitengebied van Sint-Oedenrode, op ± 3 km ten oosten van de kern Sint-Oedenrode en de A50. Onderstaande figuur geeft de ligging van het perceel in groter verband weer.



Onderstaande foto geeft een beeld van de woning met het bijgebouw, het perceel is verder ingericht als tuin.

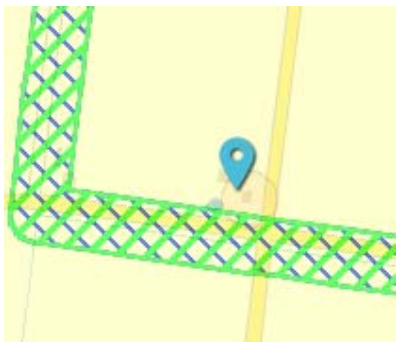


2. Rijks- en provinciaal beleid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid moet een toets plaatsvinden aan het rijks- en provinciaal beleid. Deze toets zal in het algemeen beperkt kunnen zijn aangezien de wijzigingsbevoegdheid als zodanig al aan genoemd beleid is getoetst.

Het perceel ligt niet in een gebied waar sprake is van een of meer van de dertien nationale belangen, die door het rijk zijn geformuleerd met het oog op het bereiken van de drie rijksdoelen voor 2028.

Wat betreft het provinciaal beleid is de Verordening ruimte, geconsolideerde versie zoals deze gold per 1 januari 2017 van belang. Zoals uit onderstaande uitsnede uit de integrale plankaart met structuren en aanduidingen blijkt, ligt de locatie in het gemengd landelijk gebied (gele kleur. De locatie is omcirkeld wat inhoudt dat er sprake is van een sanerings- en verplaatsingslocatie. Deze benaming betekent dat het oorspronkelijk hier gevestigde bedrijf geen nieuw leven mag worden ingeblazen (artikel 35 van de verordening). De omzetting van Agrarisch naar Wonen is een ontwikkeling die past bij de status van sanerings- en verplaatsingslocatie.



Artikel 7.7 lid 5 bepaalt dat een bestemmingsplan onder voorwaarden kan voorzien in de mogelijkheid dat een bedrijfswoning gebruikt gaat worden als burgerwoning. Artikel 4.7.20 van het bestemmingsplan buitengebied bevat zo'n regeling.

Het perceel grenst aan een strook met de aanduiding Natuur Netwerk Brabant- ecologische verbindingszone (behoud en herstel watersystemen). Deze aanduiding heeft betrekking op de bestaande sloot met oevers. De omzetting van Agrarisch naar Wonen, waarvoor geen fysieke activiteiten zoals bebouwing of grondwerkzaamheden nodig zijn, is een ontwikkeling die geen negatieve impact heeft op de beleidsdoelstellingen die hierop van toepassing zijn.

3. Randvoorwaarden

Het perceel heeft de bestemming Agrarisch met waarden- Landschapswaarden. Zie onderstaande uitsnede uit de verbeelding, het bouwvlak is rood ingekleurd. De oppervlakte is ± 5000m².



Artikel 4.7.20 van het geldende bestemmingsplan Buitengebied bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de bestemming Agrarisch naar Wonen. Deze randvoorwaarden luiden als volgt;

- a. *Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen, erven en verhardingen.*

Het bestemmingsvlak wordt afgestemd op de thans aanwezige te handhaven bebouwing, bestaande uit de woning met een bijgebouw, de bijbehorende grond s als tuin ingericht. Een van de bijgebouwen wordt gesloopt en de tweede verharde inrit wordt verwijderd. Zie onderstaande figuur.



- 1. te slopen bijgebouw
- 2. te verwijderen inrit

- b. *De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de voormalige agrarische bedrijfswoning dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing teruggebracht te worden tot een gezamenlijke oppervlakte van 100m², tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid c of sprake is van een situatie als bedoeld in lid d.*

Zie onder punt c.

- c. *Bij sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing mag ofwel 25% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900m³ ofwel 25% mag worden toegevoegd aan de gezamenlijke maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 200m² waarbij alle bijgebouwen en overkappingen, met een oppervlakte groter dan 100m², dienen te worden gesloopt.*

Bij de woning staat onderstaand bijgebouw met een oppervlakte van ± 180m², dat met toepassing van deze regeling en de zogeheten 'kruimelgevallenregeling' wordt gehandhaafd. Het gebruik als garage/berging kan worden voortgezet.



- d. *Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet worden gehandhaafd.*

Er is geen sprake van te handhaven cultuurhistorisch waardevolle bijbouwen.

- e. *De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*

Algemeen

Bij dit onderdeel gaat het om meerdere aspecten die in dit kader relevant kunnen zijn. Hierbij wordt op voorhand aangetekend dat het gaat om een reeds bestaande en als zodanig bestemde woning. De wijziging van de bestemming Agrarisch naar Wonen waardoor de woning niet meer de status van bedrijfswoning heeft maar die van burgerwoning, brengt geen verandering in het beschermingsniveau dat ingevolge de milieuwetgeving met name het Activiteitenbesluit van toepassing is. Het blijft een zogeheten woning van derden. Dit betekent dat bij activiteiten die vanuit milieuhygiënisch oogpunt relevant zijn, al rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van deze woning.

Externe veiligheid

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen, zoals woningen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor het grondgebied van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode wordt de Beleidsvisie Externe Veiligheid Sint-Oedenrode gehanteerd. In deze beleidsvisie is ook het invloedgebied van de meeste in de gemeente aanwezige risicobronnen vastgelegd.

Wanneer een kwetsbaar object, zoals in dit geval een woning, 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. Een woning is een kwetsbaar object ongeacht of het een (agrarische) bedrijfswoning is of een burgerwoning. In dit opzicht brengt de bestemmingswijziging naar wonen geen verandering.

Overigens geeft de Risicokaart van Nederland aan dat er geen risicovolle inrichtingen in de omgeving liggen. Zie onderstaande uitsnede uit deze kaart, de rode cirkel duidt de locatie Weivenseweg 37 aan.



Geluidhinder wegverkeer

Wat betreft de Wet geluidhinder, onderdeel wegverkeersgeluid is er sprake van een neutrale ontwikkeling. Het gaat om een bestaande woning die ligt in de geluidzone van de Weievenseweg en de Bikkelkampen, waar een maximum snelheid van 60km geldt.



De locatie van de woning blijft hetzelfde zodat er sprake is van een bestaande situatie in de zin van de wet. Er is geen nader onderzoek nodig.

Fijnstof

Het jaargemiddelde voor de concentratie fijnstof is minder dan $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$, zoals blijkt uit onderstaande uitsnede uit kaart 3 behorende bij het rapport Onderzoek geur en luchtkwaliteit urgentiegebieden gemeente Sint-Oedenrode, oktober 2014, opgesteld door OBDN. Aangezien de landelijk gehanteerde grenswaarde $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ is, vormt fijn stof dus geen probleem.



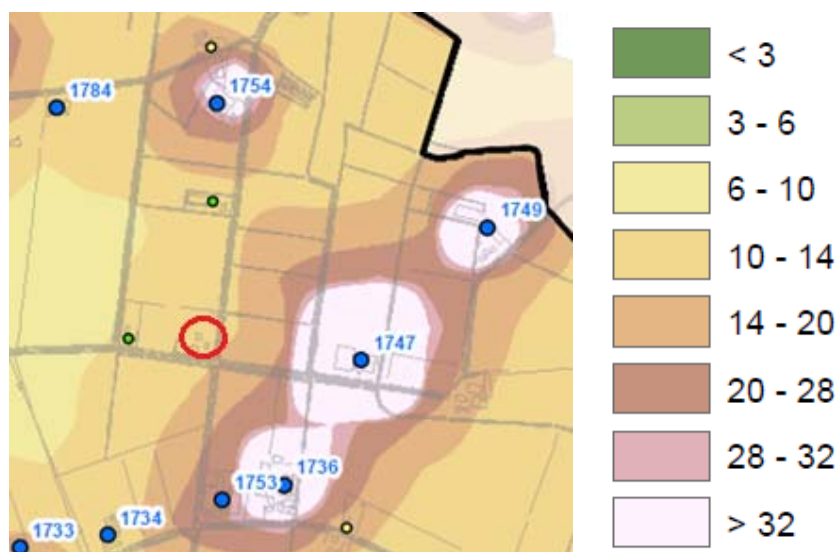
Geurhinder

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor het toekennen van de bestemming Wonen, aangezien er geen woning wordt toegevoegd. Dit volgt uit artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij. Hier is bepaald dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object zoals een woning dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij buiten de bebouwde kom tenminste 50 meter is. Dat is hier het geval en zodoende levert de omzetting naar burgerwoning geen belemmering op voor andere veehouderijen. De afstand tot de dichtst bij gelegen veehouderij is ruim 210 meter.

Wat betreft de geurbelasting op het perceel is het volgende van belang.

Onderstaande figuur is een uitsnede uit de geurkaart uit het hiervoor genoemde rapport.

Het perceel ligt in een gebied waar de achtergrondbelasting ligt tussen $10 - 14 \text{ ou}/\text{m}^3$ en de afstand tot de dichtst bij gelegen veehouderijen is ruim 210 meter. De geursituatie kan als aanvaardbaar wordt aangemerkt.



Gezondheidsaspecten

Hoewel het aspect gezondheid niet expliciet wordt genoemd als randvoorwaarde voor het omzetten van de bestemming Agrarisch naar Wonen, wordt aan dit aspect uit een oogpunt van volledigheid en zorgvuldigheid aandacht besteed. Het betreft dan met name het gezondheidsaspect vanwege de in het gebied aanwezige intensieve veehouderijen. Het gaat hierbij om mogelijke gezondheidsrisico's vanwege de stof endotoxine die bij intensieve veehouderijen in de buitenlucht terecht kan komen.

Er is inmiddels op landelijk niveau het nodige onderzoek verricht naar deze risico's en er worden al wel bepaalde verbanden aangenomen, maar de problematiek is nog niet geheel uitgekristalliseerd. In het advies van de Gezondheidsraad "Gezondheidsrisico's bij veehouderijen" d.d. 30-11-2012 is aangegeven dat een advieswaarde van 30 EU/m³ als maximum waarde aan te houden om de gezondheid van omwonenden afdoende te beschermen. Maar er is nog geen landelijke wettelijke regeling tot stand gekomen.

Vanwege het ontbreken van een wettelijke regeling is er bij bestuurders van gemeenten in Noord-Brabant behoefte ontstaan aan meer duidelijkheid over de vraag hoe om te gaan met deze problematiek. Het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid, onderdeel van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht speerpunt Transitie Zorgvuldige Veehouderij, heeft ter zake de Notitie Handlingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid (endotoxine toetsingskader 1.0), d.d. 25 november 2016, opgesteld.

De gemeente Meierijstad hanteert de in deze notitie voorgestelde aanpak, die overigens nog niet in een beleidsregel of dergelijke is vervat. Deze aanpak wordt aanbevolen zowel bij een voorgenomen uitbreiding van een intensieve veehouderij als bij nieuwe ontwikkelingen in de omgeving die relevant zijn vanuit het gezondheidsaspect. Het toevoegen van een nieuwe bestemming wonen wordt als een dergelijke ontwikkeling aangemerkt ook als het gaat om een voormalige agrarische bedrijfswoning waarvoor de bestemming burgerwoning wordt gevraagd. Hierbij kan overigens worden aangetekend dat een agrarische bedrijfswoning op zich zelf ook al is aan te merken als een te beschermen object in relatie tot fijnstof emissie en uitstoot van endotoxine van andere bedrijven, zie op dit punt het onderdeel Te beschermen objecten op pagina 13 van de notitie. In de notitie en ook door de gemeente Meierijstad is onderkend dat er voor het cumulatieve risico nog geen goede beoordelingsmethode voorhanden is, zodat een individuele inschatting / beoordeling hierin de rede ligt.

Bij pluimvee- en varkenshouderijen is sprake van uitstoot van endotoxine en dit brengt gezondheidsrisico's met zich mee. Wat betreft intensieve veehouderij wordt het grootste risico veroorzaakt door pluimveehouderijen en in mindere mate door varkenshouderijen. Het probleem van

endotoxine hangt samen met de uitstoot van fijn stof, deze is bij pluimveebedrijven aanmerkelijk hoger dan bij varkensbedrijven.

Uit het landelijk onderzoek blijkt dat bij laatst genoemde bedrijven een overschrijding van de advieswaarde mogelijk is maar dat dit in de praktijk vaak niet het geval is als wordt voldaan aan de wettelijke geur- en fijn stofnormen. De concrete bedrijfssituatie, de hoeveelheid fijn stof die wordt uitgestoten, speelt hierbij een belangrijke rol. Deze uitstoot is per individueel bedrijf te bepalen.

Er is dus een relatie tussen de hoeveelheid fijn stof die wordt uitgestoten en het risico van endotoxine. Naarmate de hoeveelheid fijn stof groter is, wordt het risico ook groter. Een vuistregel die hieruit voortvloeit is: hoe groter de uitstoot van fijn stof hoe groter de afstand tot gevoelige objecten zou moeten zijn.

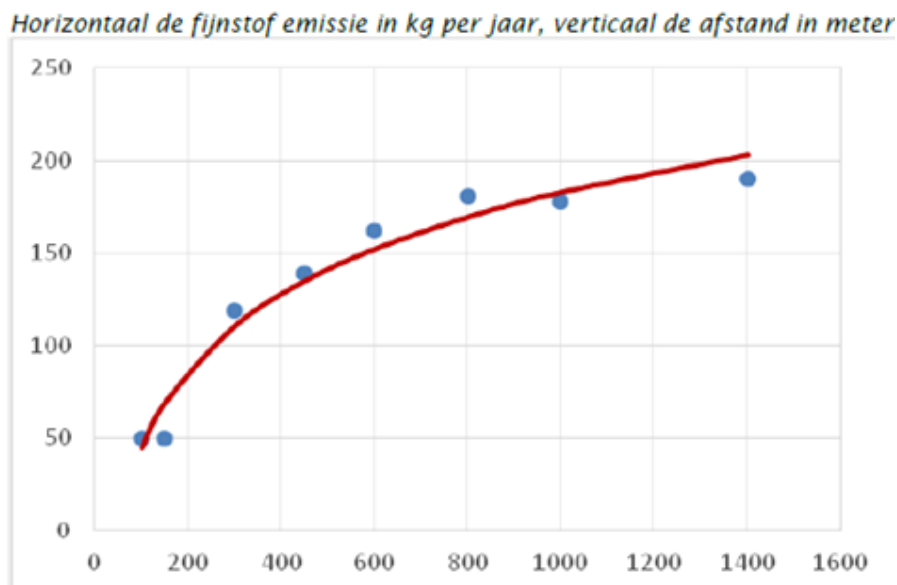
In bijlage 2 bij de genoemde notitie zijn enkele grafieken opgenomen die deze relatie in beeld brengen voor pluimvee en voor varkens. Deze grafieken geven aan in welke gevallen er in ieder geval sprake is van situaties die geen nader onderzoek vragen naar endotoxine. Als voldaan wordt aan de afstandsrichtlijn, is er geen beletsel voor de voorgenomen ontwikkeling.

Situatie Weivenseweg 37

Het gaat in dit geval om omzetting van de bestemming Agrarisch naar Wonen en dus niet om een uitbreiding van een of meer intensieve veehouderijen in de omgeving. Het gaat hier dus om een object dat al als te beschermen object geldt maar dat een andere planologische status krijgt.

In de omgeving van het perceel, binnen een straal van ± 500 meter liggen alleen varkens- en rundveebedrijven en geen pluimveebedrijven.

Onderstaande grafiek bevat de afstandsrichtlijnen voor vleesvarkens.



De in een straal van ± 500 meter gelegen (voormalige) agrarische bedrijven zijn op onderstaande figuur, een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan buitengebied, met cijfers aangegeven. De projectlocatie Weivenseweg 37 is aangegeven met het zwart omcirkelde cijfer 1.



In het bestand Veehouderijbedrijven Noord- Brabant zijn gegevens te vinden over de vergunningsituatie van veehouderijen, waaronder de toegestane uitstoot van fijn stof. In onderstaande tabel zijn de gevonden gegevens, op basis van de meest recente vergunning / melding, opgenomen. Verder is de afstand aangegeven die gevonden wordt bij toepassing van de op de vorige pagina opgenomen grafiek. Als de afstand van de woning Weievenseweg 37 tot de emissiepunten van de desbetreffende bedrijven minimaal gelijk is aan de gevonden afstanden, kan er van worden uitgegaan dat er geen sprake is van een gezondheidsrisico vanwege endotoxine.

Nr.	Adres	Soort bedrijf	Emissie fijn stof	Afstand volgens grafiek
1	Weievenseweg 37	Projectlocatie	n.v.t.	n.v.t.
2	Zijtaartseweg 22	Rundvee en paarden	8 kg	n.v.t.
3	Weievenseweg 39	Varkens	151	75 meter
4	Weievenseweg 37a	Voormalige veehouderij, vergunning ingetrokken	n.v.t.	n.v.t.
5	Bikkelkampen 17	Varkens	663	160 meter
6	Jekschotseweg 25	Varkens	242g	100 meter
7	Jekschotseweg 24	Rundvee	24 kg	n.v.t.
8	Weievenseweg 30	Varkens	150kg	75 meter
9	Bikkelkampen 10	Rundvee	19 kg	n.v.t.

De veehouderij waarvoor de grootste richtafstand geldt, namelijk 160 meter, is de veehouderij Bikkelkampen 17. De afstand tussen het perceel Weievenseweg 37 en de grens van het bouwvlak van Bikkelkampen 17 is ruim 200 meter zodat ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan. Het is niet nodig om het dichtst bij gelegen emissiepunt nog in beeld te brengen aangezien de afstand tot dit punt per definitie groter is.

De andere bedrijven liggen allemaal op een grotere afstand zodat het niet nodig is hier nog specifiek op in te gaan.

Wat betreft het cumulatief risico kan in dit geval worden gesteld dat de aard en omvang van de bedrijven gezamenlijk in combinatie met de afstand tot de projectlocatie niet van dien aard is dat een cumulatief gezondheidsrisico aannemelijk is.

Geitenhouderijen

Op 16 juni 2017 is het rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden (aanvullende studies)' verschenen. In dit rapport is aangegeven dat binnen een straal van 2 km rondom geitenhouderijen mensen een grotere kans hebben op longontsteking dan elders. Uit het bestand Veehouderijbedrijven Noord-Brabant blijkt dat er binnen een straal van 2 km rondom de onderhavige locatie geen geitenhouderijen zijn gevestigd. De dichtst bij gelegen bedrijfsmatige geitenhouderijen zijn op grotere afstand gevestigd, namelijk aan de Pastoor Smitsstraat en de Schootsedijk in Olland. Op het grondgebied Veghel bevinden geen geitenhouderijen en de afstand tot de bebouwing van de gemeente Laarbeek bevindt zich op meer dan 2 km afstand. Nader onderzoek c.q. afweging kan achterwege blijven.

Spuitvrije zones

Ook bij de bedrijfsmatige teelt/ kweekmethode van gewassen in de volle grond en open lucht wordt op gezette tijden gebruik gemaakt van gewasbeschermings- c.q. bestrijdingsmiddelen die over de gewassen worden gespoten. De aard van de gebruikte middelen, de frequentie van toepassing en de wijze van toepassing hangen sterk af van de soort teelt/ kweekmethode. Dit aspect speelt met name bij fruitkwekerijen en boomkwekerijen.

Het gebruik van deze middelen kan gezondheidsrisico's met zich meebrengen. Vandaar dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening in nieuwe situaties rondom gevoelige objecten zoals woningen ter bescherming een zogeheten spuitvrije zone wordt aangehouden. Een zone met een breedte van 50 meter wordt in de jurisprudentie van de Raad van State in principe als afdoende beschouwd om te voorkomen dat schadelijke stoffen bij het spuiten bij gevoelige objecten terecht komen. De breedte van de zone kan minder zijn als aangetoond wordt dat aanvaardbaar is vanwege de aard en omvang van de spuitactiviteiten.

In dit geval gaat het niet om een nieuwe maar om een bestaande woning. De omliggende gronden zijn vooral in gebruik voor de teelt van maïs en in mindere mate grasland. De reeds bestaande woning is de bepalende factor voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, dit moet op een verantwoorde wijze plaatsvinden. De beoogde bestemmingswijziging brengt hier geen verandering in.

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

Zoals bij het onderdeel provinciaal beleid is aangegeven is er sprake van een sanerings- en verplaatsingslocatie zodat agrarisch hergebruik niet meer in de rede ligt. Bovendien is de veehouderij al in 2002 gesaneerd.

g. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.

Deze randvoorwaarde is in wezen gelijk aan randvoorwaarde e.

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

De figuur op de volgende pagina, een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan geeft de huidige gebruiksfuncties weer, het perceel Weievenseweg 37 is rood omlijnd.



De omzetting naar Wonen vormt geen enkele belemmering c.q. beperking van de gebruiksmogelijkheden van de onbebouwde agrarische gronden in de buurt en evenmin van de gronden met de bestemming Verkeer. Voor zo ver relevant moet het gebruik al zijn afgestemd op de aanwezigheid van deze woning. Dit geldt met name voor de exploitatie van de agrarische gronden.

Ten westen ligt het perceel Bikkeldkampen 15 met de bestemming Wonen (geel vlak), hetgeen naar zijn aard geen conflicten oplevert.

Het ten noordoosten, op een afstand van ± 225 meter gelegen perceel Weievenseweg 37a (paars vlak) heeft de bestemming Bedrijf met de nadere specificatie 'statische opslag'. Deze vorm van bedrijvigheid ondervindt geen belemmering van de nieuwe bestemming Wonen. De agrarische bestemmingen, veehouderijen, liggen op een afstand van meer dan 210 meter en met name vanwege het hiervoor reeds genoemde artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij en de conclusie ten aanzien van mogelijk gezondheidsrisico leidt het toekennen van de bestemming Wonen niet tot beperkingen.

- i. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in bijlage 06 van de regels.*

Deze regeling is in december 2016 aangepast. Een van de aanpassingen is dat het omzetten van de bestemming Agrarisch naar Wonen met een bestemmingsvlak van maximaal 1500m² wordt aangemerkt als een ontwikkeling van categorie 1, zodat geen tegenprestatie is vereist.

- j. Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden- Landschapswaarden' toegekend.*

Dit gebeurt bij de aanpassing van het bestemmingsplan.

- k. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.*

Uit hetgeen hiervoor is verwoord blijkt al dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de in het gebied aanwezige waarden. De omzetting tot Wonen leidt tot verkleining van het agrarisch bouwvlak met de hiermee samenhangende reductie van bouw mogelijkheden.