



Ruimtelijke onderbouwing

Stevensstraat 4 te Westerbeek

Gemeente Sint Anthonis

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Stevensstraat 4 te Westerbeek

Gemeente Sint Anthonis

IDN-nummer :
Projectnummer : 219-007
Profitmanagernummer : P185613
Opdrachtgever : M.M.P. van den Oever
Opsteller : drs. R. van de Ven
Status : Vaststelling
Datum : 16 maart 2020



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Vigerende bestemmingsplan.....	4
1.3	Leeswijzer.....	5
2	PLANVOORNEMEN	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Beoogde situatie	9
3	BELEIDSKADER	14
3.1	Nationaal beleid.....	14
3.2	Provinciaal beleid.....	15
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1	Bodem	26
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.3	Bedrijven en milieuzonering	26
4.4	Externe veiligheid	27
4.5	Geluid	30
4.6	Geur	30
4.7	Luchtkwaliteit	37
4.8	Gezondheid	40
4.9	Natuur	42
4.10	Waterhuishouding	44
4.11	Kabels en leidingen.....	47
4.12	Milieueffectrapportage	47
5	ECONOMISCHEN EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	52
5.1	Economische uitvoerbaarheid	50
5.2	Maatschappelijke aanvaardbaarheid.....	50

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Landschappelijke inpassingsplan
 Bijlage 2: Advies ODBN Achtergrondbelasting met invoergegevens berekeningen
 Bijlage 3: Redengevende omschrijving langgevelboerderij

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie Van den Oever (hierna ook: de initiatiefnemer) is voornemens om de vigerende agrarische bestemming van de locatie Stevensstraat 4 te wijzigen in de bestemming Wonen. De locatie is bestemd als 'Agrarisch – Grondgebonden' en daarmee in beginsel bestemd voor een agrarische bedrijfsvoering. De initiatiefnemer heeft echter geen agrarisch bedrijf op de betreffende locatie.

De bestaande als bedrijfswoning bestemde woning is van het type langgevel boerderij. Om de cultuurhistorische langgevelboerderij te kunnen onderhouden wenst initiatiefnemer de boerderij in twee woningen te splitsen.

De functieverandering naar wonen met woningsplitsing wordt planologisch-juridisch mogelijk gemaakt door mee te liften met het gemeentelijke veegplan.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden.

1.2 Vigerende bestemmingsplan

De Stevensstraat 4 is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013'. Het perceel is bestemd als 'Agrarisch – Grondgebonden'. De locatie heeft de functieaanduidingen 'bed & breakfast' en 'agrarisch gebied' en op het perceel ligt de gebiedsaanduiding 'overige zone – gemengd landelijk gebied'.

Tevens geldt het bestemmingsplan "Veegplan 1" en het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 2013".

Navolgende figuur geeft de verbeelding voor de planlocatie weer.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Initiatiefnemer heeft de gronden en opstallen niet in gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Het bewonen van de agrarische bedrijfswoning als burger is hiermee in strijd met het bestemmingsplan.

In het vigerend bestemmingsplan zit een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar een bestemming 'Wonen'. Tevens bevat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het splitsing van cultuurhistorische panden. Het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en woningsplitsing wordt niet planologisch geregeld met een wijzigingsplan maar loopt mee met het veegplan.

1.3 Leeswijzer

In voorliggende onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 de bestaande situatie en het voornemen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan getoetst aan de hand van milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte komen in het vijfde en zesde hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de juridische vertaling in de regels aan de orde.

2 PLANVOORNEMEN

2.1 Bestaande situatie

Omgeving plangebied

In het buitengebied, ten noordoosten van de dorpskern Westerbeek, ligt de langgevelboerderij Stevensstraat 4 te Westerbeek. Het plangebied ligt in het gebied 'Brabantse Peel' en maakt onderdeel uit van een relatief jong landschap, de zogenaamde 'jonge Peelontginningen'.

Voordat het landschap is ontgonnen, bestond dit gebied uit hoogveen. Dit hoogveen is ontstaan doordat natuurlijke waterlopen doodliepen op de hoger gelegen gebieden. Hierdoor vond nauwelijks afwatering plaats en bevorderden de omstandigheden de aanwas van hoogveen. Dit veranderde pas nadat rond 1830 is begonnen met het graven van waterlopen, waarmee het water richting de Maas kon worden afgevoerd. Tevens werden er in deze tijd nieuwe nederzettingen gesticht zoals Westerbeek (1858). Vanaf dergelijke kernen werd het veenlandschap verder ontgonnen. Het veen werd tot op het onderliggende dekzand afgegraven en verkocht als turf. Vanaf de 20ste eeuw maakte kunstmest het mogelijk om het vrijgekomen dekzand geschikt te maken voor landbouw en veeteelt.

De oudste ontginningshoeven bevonden zich ten zuiden van de huidige dorpskern. In het eerste kwart van de twintigste eeuw ontstond een kleine dorpskom rond de kruising Kerkstraat-Stevensstraat. Stevensstraat 4 is een van enkele twintigste-eeuwse ontginningsboerderijen ten noorden van de Stevensstraat die aan een haaks daarop gelegen zijtak gesitueerd is.

De afgelopen decennia hebben de agrarische bedrijven in het jonge ontginningsgebied deels plaatsgemaakt voor andere functies. Langs de Stevensstraat is sprake van een menging van diverse functies. Veel percelen hebben een woonbestemming. Verder zijn er nog enkele agrarische bedrijven en een enkel niet-agrarisch bedrijf.

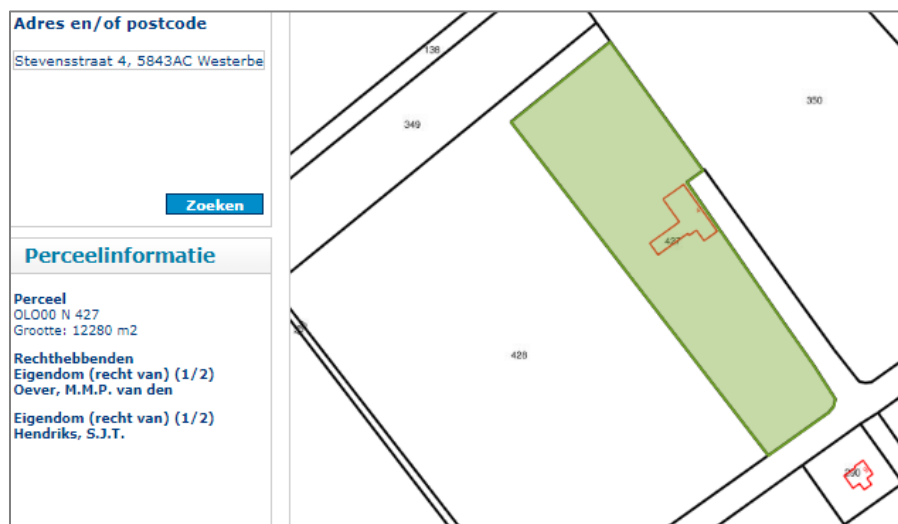


Luchtfoto omgeving plangebied

2.1.1 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Stevensstraat. De Stevensstraat is de doorgaande weg van Westerbeek naar Stevensbeek. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Sint Anthonis ten oosten van de kern Westerbeek.

De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Oploo, sectie N, nr 427 en heeft een omvang van 12.280 m².



Overzicht kadastrale gegevens

Het perceel is voorzien van een bestemmingsvlak ‘Agrarisch – Grondgebonden’. Het bestemmingsvlak heeft een omvang van circa 2.940 m².

Op navolgende foto is de huidige situatie op de planlocatie te zien.



Luchtfoto (bron: Google Earth Pro)

Op het perceel is een langgevelboerderij aanwezig uit ongeveer 1910. Het betreft een voormalige ontginningsboerderij. De langgevelboerderij bestaat uit een woonhuis met een groot ruim achterhuis, dat voorheen als veestal en hooizolder is gebruikt. Het woonhuisgedeelte bevindt zich aan de linkerzijde en het bedrijfsgedeelte aan de rechterzijde. De boerderij is gebouwd vanuit een rechthoekige plattegrond met aangekapte eenlaags zijbeuk ter hoogte van het bedrijfsgedeelte aan de achterzijde. Het bedrijfsgedeelte van de boerderij heeft nu geen functie en staat grotendeels leeg. Haaks op de boerderij is later een varkensstal aangebouwd, die nu is ingericht als Bed & Breakfast.

Direct rondom de woning en bedrijfsruimte zijn de gronden in gebruik als tuin. De omliggende agrarische percelen (huiskavel) zijn in gebruik als weiland.

In 1994 zijn de gebouwen door de voormalige eigenaar (agrariër) verkocht. Sindsdien zijn de opstallen (behoudens de paardenstal) niet meer in gebruik voor het huisvesten van vee of opslag van landbouwwerktuigen. Een oude opslagloods is destijds afgebroken. Initiatiefnemer heeft het object in 2008 gekocht en bewonen de langgevelboerderij sinds die tijd als particulier.

De langgevelboerderij bestaat uit een woongedeelte met voormalige bedrijfs gedeelte met aansluitende afdak en waarvan het dakschild aan de achterzijde met een knik doorloopt over een lagere afdak.

Op het perceel zijn diverse aan- en bijgebouwen aanwezig, te weten de afdak, een haaks op de boerderij gerealiseerd aanbouw (in gebruik als B&B), een schuur, een schuilstal, paardenstallen (3 stuks) en een overkapping van het terras. .

In totaal bedraagt de oppervlakte aan- en bijgebouwen circa 405 m².

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Stedenbouwkundige opzet

De voorgestane ontwikkeling betreft het veranderen van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en splitsen van de langgevelboerderij. In de huidige situatie is feitelijk al sinds 1994 sprake van het gebruik van het perceel voor een woonfunctie, hoewel de bestemmingsregeling nog uitgaat van een agrarische bedrijfsbestemming.

Het bestaande agrarische bestemmingsvlak van 2.940 m² komt als gevolg van de herbestemming te vervallen en wordt volledig omgezet naar de bestemming 'wonen', ten behoeve van twee burgerwoningen. Een woonbestemming van gemiddeld 1.500 m² per woning sluit aan de bij de omvang van andere woonbestemmingen in de gemeente. Een verkleining van het bouwperceel is dus niet nodig. Alle bijgebouwen zijn geconcentreerd in dit bestemmingsvlak.

In totaal bedraagt de oppervlakte aan- en bijgebouwen circa 405 m². Op basis van de sloop-/bonusregeling (zoals beschreven in paragraaf 3.3.3.) mag deze 405 m² aan aan- en bijgebouwen blijven staan.

Er is dus geen sprake van overtollige bebouwing die gesloopt moet worden. De bijgebouwen worden volledig benut ten behoeve van de woonfunctie en passen qua aard en omvang op het boerderijterrein. De huidige situering van de woning past binnen de stedenbouwkundige structuur ter plaatse.

De eigenaren willen graag de mogelijkheid behouden om in de toekomst de B&B weer nieuw leven in te blazen. Daarom wordt de aanduiding 'Bed & Breakfast' behouden.

2.2.2 Cultuurhistorische waarde boerderij

Woningsplitsing is conform het provinciale- en gemeentelijke beleid alleen toegestaan ter behoud van cultuurhistorische bebouwing. Het Monumentenhuis Brabant b.v. heeft in opdracht van de gemeente beoordeeld of de langgevelboerderij aangemerkt kan worden als cultuurhistorisch waardevol en daarmee in aanmerking komt voor woningsplitsing.

Uit de redengevende omschrijving van de langgevelboerderij, die het Monumentenhuis heeft opgesteld, blijkt dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het rapport is al bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.



Voorgevel langgevelboerderij



Achtergevel bedrijfsgedeelte

De waardering wordt op navolgende wijze verwoord.

Waardering

Cultuurhistorische waarden

De boerderij aan de Stevensstraat 4 is van cultuurhistorische waarde als uitdrukking van sociaaleconomische geschiedenis van Westerbeek en als uitdrukking van de ontginningsgeschiedenis van het gebied in het bijzonder.

Architectuur- en kunsthistorische waarden

De boerderij is niet van architectuur- of kunsthistorische waarde.

Situationele en ensemblewaarden

De boerderij is van situationele waarde vanwege de beeldbepalende betekenis voor de directe omgeving. Daarnaast is het van situationele waarde vanwege de betekenis van de boerderij in relatie tot de verkaveling en situering.

Gaafheid en herkenbaarheid

Uit oogpunt van gaafheid is de boerderij van beperkte waarde, vanwege de gaafheid van de hoofdvorm. Op detailniveau is vrijwel alles na de bouwtijd gewijzigd, waardoor de gaafheid voor een groot deel is aangetast. De boerderij is wel van waarde vanwege de herkenbaarheid als voormalige boerderij en het herkenbare onderscheid tussen woon- en bedrijfsgedeelte.

Zeldzaamheid

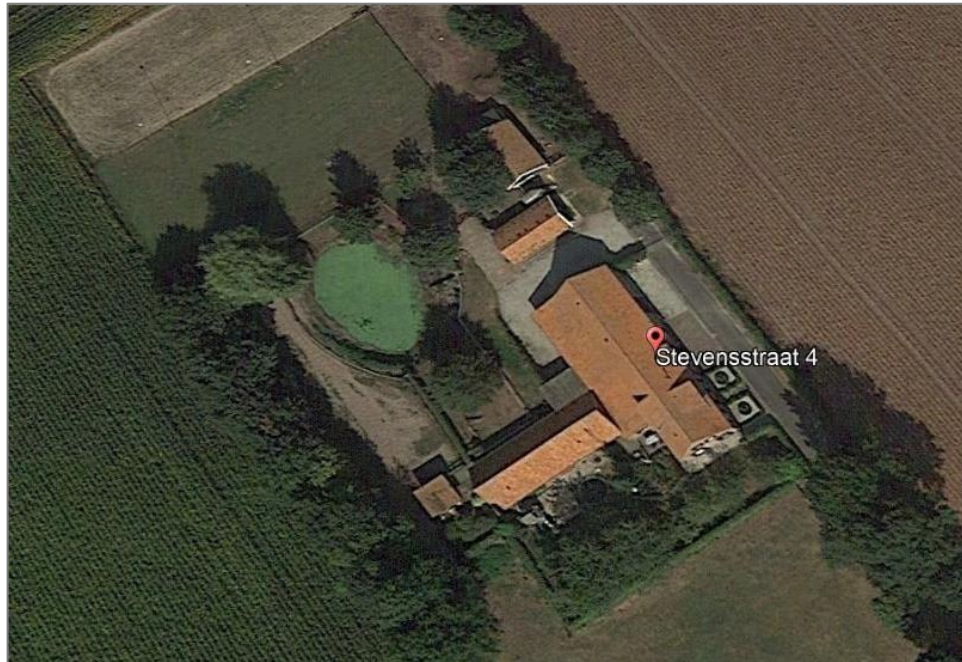
Er is geen sprake van zeldzaamheid.

Waardering langgevelboerderij uit rapport Monumenthuis Brabant B.V.

Met de beoogd splitsing van de huidige langgevelboerderij in twee wooneenheden kan de duurzame instandhouding van deze cultuurhistorisch waardevolle boerderij gewaarborgd worden. Bij de splitsing wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het pand. De uiterlijke verschijningsvorm van het pand wordt dan ook zo min als mogelijk aangetast. De cultuurhistorische elementen van de langgevelboerderij zoals geïdentificeerd in rapport van het Monumentenhuis worden behouden en waar mogelijk in ere hersteld.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

De planlocatie is reeds volledig landschappelijk ingepast met streekeigen soorten. Deze inpassing blijft in de huidige vorm en omvang behouden. Extra inpassingsmaatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk. Navolgende luchtfoto geeft een beeld van de inpassing van de locatie.



Landschappelijke inpassing

In bijlage 1 is een landschapsplan opgenomen. De bestaande beplanting blijft behouden. Dit wordt gewaarborgd met een voorwaardelijke verplichting die een koppeling legt met het landschapsplan.

2.2.4 Verkeer en parkeren

In de nieuwe situatie wordt de noordelijke woning ontsloten met een eigen oprit die ten oosten van de huidige woonbestemming aansluit op de Stevensstraat. Deze nieuwe inrit is benodigd om de privacy van de bewoners van het zuidelijke gedeelte te waarborgen. De opritten bieden ruim voldoende ruimte voor parkeren op eigen erf. Per woning dienen tenminste twee parkeerplaatsen, exclusief garage aanwezig te zijn. Het perceel biedt volop de ruimte voor minimaal 2 parkeerplekken per woning. Er is geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

Met de toevoeging van één woonfunctie zullen er circa 8 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. Dit leidt niet tot problemen voor de afwikkeling van het verkeer.

2.2.5 Beoogde planologische situatie

Beoogd wordt de langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden, derhalve wordt de aanduiding twee-aaneen opgenomen. De exacte ligging van de nieuwe kadastrale grens na splitsing is nog niet bekend maar zal op een later moment bepaald worden. Hierbij wordt er rekening mee gehouden dat de nieuwe wooneenheden afzonderlijk een minimale inhoud van 350 m³ hebben.

Tevens verkrijgt het plangebied gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Daarmee wordt aangesloten op de werkwijze zoals de gemeente Sint Anthonis heeft toegepast in de vigerende bestemmingsplannen. Ter plaatse is per woning 200 m² aan bijgebouwen toegestaan.

De bestaande landschappelijke inpassing zal in stand gehouden en onderhouden worden. Dit wordt gewaarborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor dit bestemmingsplan. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in hoofdstuk 4 Milieu- en Omgevingsaspecten nader aan bod.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van het Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Het Rijk borgt dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas veilig af te voeren, ook voor de lange termijn, mede ter bescherming van het binnendijkse plangebied. Het belang van bescherming van de buisleidingen is in een aparte structuurvisie vastgelegd.

De beoogde herontwikkeling betreft het wijzigen van een feitelijk reeds beëindigd grondgebonden agrarisch bedrijf naar een woonbestemming. Deze ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de economische structuur van Nederland. Daarnaast draagt de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij ter behoud hiervan bij aan het principe van het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Het planvoornemen is dermate kleinschalig dat er geen rijksbelangen in het geding zijn. De afwegingen en keuzes met betrekking tot de milieukwaliteit en betrokken belangen komen in dit bestemmingsplan uitdrukkelijk aan de orde, waarmee wordt voorzien in transparante en zorgvuldige besluitvorming.

Derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.2 Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Mede gelet op jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) kan worden geconcludeerd dat hergebruik en splitsing van een cultuurhistorisch langgevelboerderij geen 'stedelijke ontwikkeling' is als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggende planontwikkeling wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

Het planvoornemen is geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Bro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld, die op 19 maart 2014 in werking is getreden.

In de structuurvisie zijn de kwaliteiten met een provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen binnen de provincie Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 heeft Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. In deze planologische verordening zijn regels opgenomen voor verschillende ruimtelijke en planologische onderwerpen, waar gemeenten rekening mee moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De voor de ontwikkeling relevante onderwerpen, die worden geregeld zijn:

Ontwikkelingsmogelijkheden van land- en tuinbouw;

- Bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden;
- Bescherming van cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- Waterbeleid;
- Zorgplicht en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De Interim Omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken is opgenomen en er wordt vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld

sanering van leegstaand vastgoed elders. De nadruk op omgevingskwaliteit komt ook tot uitdrukking bij de kwalitatieve benadering voor hergebruik van leegstaand vastgoed in het landelijk gebied en duurzame verstedelijking.

De Interim Omgevingsverordening wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de Interim Omgevingsverordening aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse omgevingsvisie en worden meer mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de omgevingsverordening in plaats van middelvoorschriften doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits - benadering'.

Ten aanzien van het voorliggende initiatief is artikel 3.68 van de interim omgevingsverordening van kracht, onderstaand is het artikel weergegeven en cursief is weergegeven hoe het initiatief daar aan voldoet.

Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;

Dit is het geval, er is geen nieuwbouw voorzien

- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Met het wijzigen naar een woonbestemming zal die niet aan de orde zijn

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;

Niet van toepassing

- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Niet van toepassing

Artikel 3.69 Afwijkende regels wonen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

In dit geval is sprake van omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en splitsing van de boerderijwoning in twee woningen. Het betreft hier een langgevel boerderij die wordt aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol gebouw. In dergelijke bebouwing is de opsplitsing in meerdere woonfuncties mogelijk als dat dient voor de instandhouding van het gebouw. Dat is hier het geval, want de oorspronkelijke functie als bedrijfswoning komt te vervallen. Gelet op de inhoud van de boerderijwoning is opsplitsing in twee wooneenheden het meest doelmatige gebruik.

Artikel 22.5 Kwaliteitsverbetering landschap

Artikel 22.5 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied of elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Interim Omgevingsverordening is de rood-met-groenkoppeling vertaald in het principe 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de

rood-met-groen-koppeling' van de provincie Noord-Brabant (november 2011) biedt informatie om invulling te geven aan dit principe. In de handreiking wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht.

De gemeente Sint Anthonis heeft in regionaal verband (regio Noordoost Brabant) afspraken gemaakt over het toepassingsbereik. Op 10 januari 2013 is een gemeenschappelijk afsprakenkader vastgesteld, waarin is opgenomen hoe de gemeenten met de regeling kwaliteitsverbetering landschap willen omgaan. In 2014 – 2015 is de regeling geëvalueerd en zijn aanbevelingen opgesteld voor bijstelling van het afsprakenkader. Het bijgestelde afsprakenkader is in het RRO van 2 december 2015 vastgesteld. In het afsprakenkader zijn mogelijke ontwikkelingen verdeeld in drie categorieën. Voor elk type ontwikkeling wordt een andere kwalitatieve tegenprestatie vereist. Ontwikkelingswensen die vallen in categorie 1 vereisen helemaal geen tegenprestatie. Ontwikkelingen die vallen in categorie 2 vereisen een reguliere landschappelijke inpassing. Alleen ontwikkelingen die vallen in de derde categorie vereisen een extra tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het wijzigingen van de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' in bestemming 'Wonen' of wonen met VAB aanduiding (mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m2, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m2 voormalige bedrijfsbebouwing resteert), betreft een categorie 2 ontwikkeling. Hiervoor is een landschappelijke inpassing vereist. Het nieuwe bestemmingsvlak (ten behoeve van beide woningen) bedraagt 2.940 m2 en er is maximaal 200 m2 aan bijgebouwen toegestaan. Hiermee valt het omzetten van de agrarische bestemming naar de woonbestemming in categorie 2. Het perceel dien landschappelijke ingepast te worden.

Uit deze afspraken blijkt dat de splitsing van een cultuurhistorisch waardevol gebouw in meerdere woningen is te beschouwen als een categorie 1 ontwikkeling waarvoor geen inpassing of tegenprestatie is vereist.

De planlocatie is reeds volledig landschappelijk ingepast met streekeigen soorten. Deze inpassing blijft in de huidige vorm en omvang behouden. Extra inpassingsmaatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk. De beplanting zal in stand gehouden en onderhouden worden. Dit wordt gewaarborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013

De planlocatie is gelegen binnen het bestemming 'Buitengebied Sint Anthonis 2013'. Binnen dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden'. In het vigerende bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' naar 'Wonen' en voor splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De gewenste ontwikkeling ziet zowel toe op herbestemming als op splitsing.

Opgemerkt wordt dat deze ontwikkeling niet planologisch-juridisch geregeld wordt met een wijzigingsplan maar wordt meegenomen in een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (veegplan).

De wijzigingsbevoegdheden bevatten een aantal voorwaarden waaraan het planvoornemen is getoetst omdat deze voorwaarden een vertaling zijn van het gemeentelijke beleid. Een deel van de voorwaarden komen te vervallen omdat er sprake is van een combinatie van twee wijzigingsbevoegdheden. Relevante voorwaarden uit deze wijzigingsbevoegdheden zijn hieronder nader onderbouwd:

a. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van een bestemmingsvlak waarbinnen geen bedrijfswoning aanwezig is en/of is toegestaan;
Het perceel beschikt over een langgevelboerderij die bestemd is als bedrijfswoning;

b. Er moet aangetoond worden dat:

- er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de in de naaste omgeving aanwezige ruimtelijke functies en waarden;
- de nieuwe woning voldoet aan de geldende geluidsnormering;
- de woning is gelegen buiten een milieucirkel;

In hoofdstuk 4 is de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat onderbouwd aan de hand van milieu- en omgevingsaspecten.

b. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;
De nieuwe woonfunctie vindt plaats in de hoofdbebouwing.

c. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agraris)ch) bedrijf/de huidige voorziening niet meer mogelijk is;
Het perceel is reeds sinds 1994 niet meer in gebruik voor een agrarische bedrijf. De locatie is niet geschikt voor agrarische (her)gebruik onder andere door de beperkte omvang van het bestemmingsvlak en het ontbreken van een grote hoeveelheid (bedrijfs)gebouwen.

d. het huidige gebruik als (agraris)ch) bedrijf/van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;
Sinds 1994 vinden er geen agrarische activiteiten meer plaats op het perceel.

e. uitsluitend het deel van het perceel met de woning en het daarbij behorende erf mag worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' of 'Natuur' met de daarbij behorende gebiedsaanduiding;
Het bestaand agrarisch bestemmingsvlak van 2.940 m2 komt als gevolg van de herbestemming te vervallen en wordt omgezet naar de bestemming 'wonen', ten behoeve van twee burgerwoningen. Een woonbestemming van gemiddeld 1.500 m2 per woning sluit aan de bij de omvang van andere woonbestemmingen in de gemeente. Een verkleining van het bouwperceel is dus niet nodig.

f. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
Bij de langgevelboerderij zijn thans ca. 187 m2 bijgebouwen gelegen. Hierbij is de aangebouwde schuur (B&B) van 112 m2 inbegrepen. Alle bijgebouwen worden behouden. Er is geen sprake van overtollige bebouwing die gesloopt moet worden.

g. Specifieke aanduidingen

Het perceel is niet gelegen in:

- 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied',
- 'zoekgebied voor ecologische verbindingzone'
- 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen'

Navolgende specifieke voorwaarden gelden aanvullend op bovengenoemde voorwaarden voor woningsplitsing

a. aangetoond wordt dat sprake is van een gebouw met monumentale en/of cultuurhistorische waarde;

Uit het rapport van het Monumentenhuis Brabant blijkt dat de langgevelboerderij aange-merkt wordt als cultuurhistorische waardevol.

b. aangetoond wordt dat de splitsing noodzakelijk is in verband met behoud en/of herstel van de monumentale en/of cultuurhistorische waarde van het pand;

De cultuurhistorische waarden zullen met de ontwikkeling worden behouden dan wel, waar mogelijk, worden versterkt.

c. de inhoud van de te splitsen woning minimaal 1.000 m³ bedraagt;
Het pand is groter dan 1000 m³.

d. de maatvoering van de woning niet wordt vergroot. Splitsing dient plaats te vinden binnen de bouwmassa van de bestaande woning;

De splitsing vindt plaats binnen de bestaande bouwmassa van de woonboerderij.

e. na wijziging ter plaatse uitsluitend twee aaneengebouwde woningen aanwezig mogen zijn. Daartoe wordt op de verbeelding ter plaatse van de wijzigingslocatie de aanduiding 'twee-aaneen' opgenomen;

De wijziging leidt tot twee aaneengebouwde woningen. De aanduiding 'twee-aaneen' zal op de verbeelding worden opgenomen.

f. de bestaande (agrarische) verschijningsvorm gehandhaafd dient te blijven;

De uiterlijke verschijningsvorm van de boerderij, met de karakteristieke verdeling van een woon-en stalgedeelte, blijft gehandhaafd.

g. de inhoud per woning na wijziging minimaal 350 m³ bedraagt;

De exacte splitsing van de twee wooneenheden is nog bekend. Bij het t.z.t. nader bepalen van de bouwkundige en kadastrale splitsing in twee woonheden wordt er rekening mee gehouden dat de nieuwe wooneenheden afzonderlijk een minimale inhoud van 350 m³ hebben.

h. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Bij de langgevelboerderij zijn thans ca. 187 m² bijgebouwen gelegen. Hierbij is de aangebouwde schuur (B&B) van 112 m² inbegrepen. Alle bijgebouwen worden behouden. Er is geen sprake van overtollige bebouwing die gesloopt moet worden. De bijgebouwen

worden volledig benut ten behoeve van de woonfunctie en passen qua aard en omvang op het boerderijerf.

- i. er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de in de naaste omgeving aanwezige ruimtelijke functies en waarden;
De ontwikkeling heeft geen (steden)bouwkundige ingrepen tot gevolg die afbreuk doen aan de aanwezige ruimtelijke functies en waarden ter plaatse. In hoofdstuk 4 is aangetoond dat omliggende (agrarische) bedrijven niet beperkt worden in hun ontwikkeling.

De ontwikkeling wordt niet planologisch-juridisch geregeld met een wijzigingsplan maar wordt meegenomen in een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (veegplan). De wijzigingsbevoegdheden bevatten een aantal voorwaarden waaraan het planvoornemen is getoetst omdat deze voorwaarden een vertaling zijn van het gemeentelijke beleid. Het planvoornemen past binnen de voorwaarden van de twee wijzigingsbevoegdheden uit het vigerend bestemmingsplan voor functieverandering naar 'Wonen' en woningsplitsing.

3.3.2 Structuurvisie Sint Anthonis

De gemeenteraad van de gemeente Sint Anthonis heeft op 27 januari 2014 de Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis vastgesteld. In de Structuurvisie is het grondgebied van de gemeente Sint Anthonis verdeeld in zes deelgebieden. Het plangebied is gelegen in deelgebied 3. "Dit deelgebied wordt gekenmerkt door het middenschalige karakter van het landschap en het heeft geen gesloten kamerstructuren.

Om de kernen Stevensbeek en Westerbeek zijn er akkerbouw- en veehouderij (melk- en intensieve) bedrijven aanwezig. Het deelgebied kenmerkt zich door solitaire bebouwing in en buiten de kernrandzone en door dichte en halfopen linten buiten de kernen. In dit gebied is vooral agrarische dynamiek aan de orde. Nieuwe ontwikkelingen in dit deelgebied moeten de kernwaarden van het gebied versterken en dus ook niet belemmerend zijn naar de uitoefening van de agrarische bedrijfsactiviteiten."

Het plan voorziet in het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Ter plaatse wordt tevens, ten behoeve van het duurzame behoud, de cultuurhistorische boerderij gesplitst in twee wooneenheden. Middels deze herontwikkeling worden geen omliggende (agrarische) bedrijven belemmerd.

Deze herontwikkeling is derhalve passend binnen de structuurvisie.

3.3.3 Gemeentelijke sloopregeling

De Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis vormt samen met een provinciaal voorstel voor verruiming van het afsprakenkader "kwaliteitsverbetering voor het landschap" de basis voor een ruimere gemeentelijke sloopregeling. De hoofdlijnen van de verruimde sloopregeling bij bestemmingswijziging van een agrarische naar een woonbestemming zijn als volgt:

1. Bij bestemmingswijziging van “Agrarisch” naar “Wonen” wordt geen landschappelijke inpassing of andere vorm van tegenprestatie gevraagd indien:
 - a. Het agrarische bestemmingsvlak een minimale oppervlakte heeft van 1 hectare;
 - b. Er maximaal 200 m2 aan bestaande bijbehorende bouwwerken worden behouden;
 - c. Het toekomstige bestemmingsvlak “Wonen” een maximale oppervlakte van 1500 m2 krijgt;
2. Bij bestemmingswijziging van “Agrarisch” naar “Wonen” wordt een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan gevraagd, indien:
 - a. Er meer dan 200 m2 aan bestaande bijbehorende bouwwerken worden behouden, tot een maximum van 500 m2;
 - b. Het toekomstige bestemmingsvlak “Wonen” een grotere oppervlakte dan 1500 m2 zal beslaan, tot een maximum van 5000 m2;
3. Er dient gemotiveerd te worden dat geen sprake is van overtollige bebouwing. Hiervoor dient een onderbouwing te worden aangeleverd waaruit blijkt dat het gebruik van de te behouden opstallen past bij de toekomstige bestemming Wonen.

De agrarisch bestemmingsvlak is kleiner dan 1 hectare. Hiermee zijn de punten 2. en 3. van toepassing.

Beide percelen bedragen na splitsing circa 1.500 m2 .

In totaal bedraagt de oppervlakte aan- en bijgebouwen circa 405 m2. Beoogd wordt ter plaatse 203 m2 aan bijgebouwen per wooneenheid toe te staan. Deze extra vierkante meters bijgebouw worden verantwoord door middel van het duurzaam behoud en onderhoud van de langgevelboerderij.

Ten behoeve van de goede landschappelijke inpassing is een landschapsplan opgesteld. In de regels van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat het gebruik van het plangebied ten behoeve van de woonfunctie alleen is toegestaan als het landschapsplan is uitgevoerd en ook duurzaam min stand wordt gehouden.

Het planvoornemen voorziet niet in de sloop van bestaande bebouwing. Overtollige bebouwing is binnen het plangebied niet aanwezig. De afhang en het haaks op de boerderij gerealiseerde aanbouw maken onderdeel uit van de cultuurhistorische waarden van het pand en handhaving van deze bijgebouwen is een logisch gevolg. Ook de overige bijgebouwen blijven gehandhaafd als zijnde een niet overtollige gebouwen. Het betreffende gebouwen verkeren in een goede staat van onderhoud, is op korte afstand van de langgevelboerderij gelegen en is door de aanwezige bomen en een struweelhaag goed ingepast.

Momenteel zijn de bijgebouwen in gebruik voor opslag van gereedschap, machines voor het onderhoud van gronden, hout e.d. Op het terrein zijn diverse paardenstallen en een voederplaats aanwezig ten behoeve van het hobbymatig houden van enkele paarden.

De gevraagde kwaliteitsverbetering bestaat in het kader van het planvoornemen uit het verdwijnen van het agrarische bouwvlak, het behoud van de cultuurhistorische waarden van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij en waarborgen van het behoud van de aanwezige landschapselementen.

Het planvoornemen past in het gemeentelijk beleid.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Ten behoeve van herontwikkeling van deze locatie worden geen bouwactiviteiten op nieuw ruimtebeslag uitgevoerd. De bestaande langgevelboerderij wordt intern verbouwd tot twee woningen. Dit heeft geen consequenties voor de bodemgesteldheid van de planlocatie.

Het perceel en de voormalige bedrijfswoning, te weten de langgevelboerderij, wordt op dit moment al volledig gebruikt ten behoeve van een woonfunctie. Er is geen sprake van een wijziging naar een meer gevoelige bestemming. Bodemonderzoek is dan ook niet nodig.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

In 1992 heeft Nederland als een van de leden van de Raad voor Europa het verdrag van Malta inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Sinds 2007 is in Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta betekende, geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. Volgens het hoofdstuk "Archeologische monumentenzorg" uit de Monumentenwet is een gemeente verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen (projectbesluiten en beheersverordeningen) rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten, kortom de gemeente is verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch erfgoed.

Als het gaat om archeologische waarden kan men een onderscheid maken in verwachte archeologische waarden en vastgestelde archeologische waarden. Onder verwachte archeologische waarden vallen die gebieden die in het verleden geschikt zijn geweest om

te bewonen of anderszins te gebruiken, maar waarvan de daadwerkelijke aanwezigheid van archeologische overblijfselen in de ondergrond nog niet is aangetoond.

De gemeente Sint Anthonis heeft ervoor gekozen eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. In de nota Archeologiebeleid gemeente Sint Anthonis worden de beleidsuitgangspunten en de achtergronden hiervan beschreven. In hoofdlijnen komt het erop neer dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologisch resten (de zogenaamde archeologische terreinen).

Het plangebied is aangeduid als een categorie 6 gebied. Dit zijn gebieden met een lage archeologische verwachting. Ter plaatse geldt geen onderzoeksplicht.

Verder wordt opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling niet toeziet op bodemverstorende activiteiten, maar slechts op een wijziging van het planologische gebruik en inpandig bouwactiviteiten.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Cultuurhistorische waarde omgeving en langgevelboerderij

Het Monumentenhuis Brabant b.v. heeft in opdracht van de gemeente beoordeeld of de langgevelboerderij aangemerkt kan worden als cultuurhistorisch waardevol en daarmee in aanmerking komt voor woningsplitsing. In dit rapport is een beschrijving opgenomen van de cultuurhistorische waarden van de omgeving en de langgevelboerderij.

Uit de redengevende omschrijving van de langgevelboerderij, die het Monumentenhuis heeft opgesteld, blijkt dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het rapport is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Paragraaf 2.2.2, met bijbehorende verwijzing naar de bijlage, bevat een nadere beschrijving van de waardering van deze cultuurhistorische waarden.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' worden richtafstanden genoemd die worden aanbevolen tussen gevoelige functies, zoals wonen, en bedrijvigheid. Deze richtafstand geldt voor het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de VNG-brochure staat dat daaronder ook wordt begrepen 'rustig buitengebied'. De omgeving waar het plangebied in is gelegen kan aangemerkt worden als 'rustig buitengebied'.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft dan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. Die wettelijke afstanden gaan dan voor de richtafstanden. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit milieubeheer.

In de nabije omgeving van het plangebied komen navolgende inrichtingen voor, met bijbehorende richtafstanden op basis van de VNG-brochure:

	Soort inrichting	Richtafstand	Feitelijke afstand
Stevensstraat 5	Veehouderij	100 m	343 m
Stevensstraat 2a	Paardenhouderij	50 m	135 m
Stevensstraat 9	Glastuinbouwbedrijf	50 m	124 m
Stevensstraat 6	Agrarisch technisch hulpbedrijf	100 m	274 m

Woon- en leefklimaat

Er wordt voldaan aan alle minimale afstanden van de omliggende bedrijven die zijn gelegen in het buitengebied, zoals blijkt uit voorgaand overzicht. Voor wat betreft het aspect geur wordt verwezen naar de desbetreffende paragraaf. Hiermee is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. Er wordt voldaan aan de minimale richtafstanden, gerekend vanaf de grens van het bestemmingsvlak van de inrichtingen. Daar komt bij dat bij het nabijgelegen kassencomplex en veehouderijen reeds beperkt worden door andere woningen die dicht bij de inrichting zijn gelegen dat het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van milieuzonering.

Het aspect milieuzoneringen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor- rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder andere het Activiteitenbesluit, Circulaire effectafstanden LPG-tankstations, enzovoorts.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk

De gemeente Sint Anthonis heeft samen met de gemeenten in het Land van Cuijk een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de gemeenten Sint Anthonis, Boxmeer, Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert. De gemeenten hebben gekozen voor een gezamenlijke aanpak bij het opstellen van deze beleidsvisie omdat externe veiligheid veelal grensoverschrijdend is. Wanneer geen goede ruimtelijke scheiding van risico's en risico-ontvangers wordt bereikt kunnen nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeenten zetten daarom in op het maken van keuzes ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en streven naar een logische en verantwoorde scheiding tussen de risicovolle activiteiten en kwetsbare groepen.

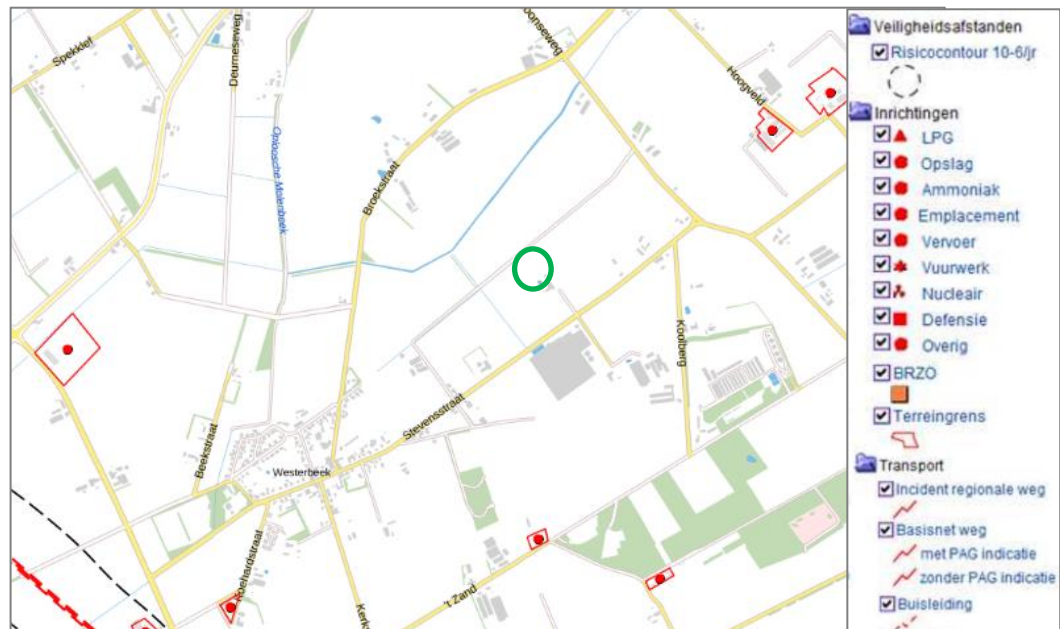
¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt een brede afweging van belangen van diverse beleidsvelden verwacht. Het integrale karakter van deze groepsrisicoverantwoording maakt dat nadrukkelijk afstemming moet plaatsvinden tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisicovraagstukken daarom integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen.

Toetsing

Inventarisatie risicobronnen

Met behulp van de nationale risicokaart² is gekeken, welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Een uitsnede van de risicokaart met het plangebied vindt u hieronder. Het plangebied is groen omcirkeld.



Figuur: uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart blijkt, dat in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen, vaarwegen, spoorlijnen, wegen of inrichtingen aanwezig zijn, waarvan een risicocontour over het plangebied is gelegen. Toetsing aan wet- en regelgeving voor het aspect externe veiligheid en de beleidsvisie externe veiligheid is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Ten aanzien van het milieuaspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

² www.risicokaart.nl , professionele versie.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven.

De ontwikkeling ziet op herontwikkeling van de planlocatie naar een woonbestemming voor een bestaande langgevelboerderij. Hierbij wordt deze woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden. De toe te voegen woonbestemming wordt gerealiseerd in het 'achterhuis' van de langgevelboerderij.

Het bestemmingsvlak ligt aan een doodlopende weg die eindigt na de langgevelboerderij aan de Stevensstraat 4. Er zijn verder geen andere woningen aan deze doodlopende weg gelegen die verkeersbewegingen met bijbehorende geluidhinder veroorzaken. De langgevelboerderij ligt op circa 112 meter van de hoofdstraat (Stevensstraat). De afstand tot deze 60-km weg is dermate groot dat zonder akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat er voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder voor wegverkeerlawaaï.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt.

Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. De ruimtelijke plannen waarvoor de omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn

met name bestemmingsplannen waarin locaties voor geurgevoelige objecten worden vastgelegd.

De definitie - met een aantal eisen- van geurgevoelig object staat in artikel 1 Wgv. Een woning of een ander verblijf is pas een geurgevoelig object, als hij voldoet aan alle eisen van de definitie.

De bestaande langgevelboerderij is nu behorend bij een perceel met een agrarische bestemming. Het betreft een woning die na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij. Ondanks dat het perceel feitelijk al lange tijd niet in gebruik is als agrarisch bedrijf rust er nog wel een agrarische bestemming op het perceel. Op basis van de Web-bvb Brabant blijkt dat er tevens nog een omgevingsvergunning milieu aanwezig is op het perceel voor het houden van een kleine hoeveelheid aan vee (zoogkoeien, vleeskalveren, geiten, schapen en paarden). Uit jurisprudentie blijkt dat niet de datum van de feitelijke beëindiging van de bedrijfsvoering van de veehouderij doorslaggevend is maar het er om gaat om het houden van dieren vergunning-technisch niet meer mogelijk is. Aangezien het een woning betreft die na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij gelden voor de voormalige bedrijfswoning vaste afstanden.

De nieuw op te richten woning middels splitsing van de langgevelboerderij is een nieuwe geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderijen waaraan een geurnorm hangt.

Geurverordening gemeente Sint Anthonis

Bij het omzetten naar een woonbestemming en woningsplitsing dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De gemeente Sint Anthonis heeft in 2016 een geurverordening, beleidsregel en geurgebiedsvisie vastgesteld.

In de Beleidsregels zijn regels opgenomen voor het beoordelen van initiatieven van veehouderijen. Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen voor nieuwe geurgevoelige objecten worden, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, onderstaande waarden gehanteerd als streef- en toetswaarden. Deze waarden zijn uitgedrukt in Europese odour units (ouE).

Achtergrondbelasting (Ou's)	Kernen (voorgrondnorm 2)	Kernrandzones (voorgrondnorm 3-5)	Buitengebied en bedrijventerrein (voorgrondnorm 8-10)
Goed (streefwaarde)	Maximaal 5	Maximaal 8	Maximaal 10
Voldoende (toetswaarde)	Maximaal 10	Maximaal 20	Maximaal 20
Onvoldoende (nee, tenzij)	Meer dan 10	Meer dan 20	Meer dan 20 Ou

Als de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als 'voldoende' of 'goed' dan zijn er vanuit het deelaspect 'cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen' geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijke initiatief.

Voor bedrijven waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissie is vastgesteld geldt dat een vaste afstand aangehouden dient te worden. Deze is 50 meter voor gebieden buiten de bebouwde kom en 100 meter voor gebieden binnen de bebouwde kom. De gemeente Sint Anthonis heeft ook hier middels haar geurverordening afwijkende normen vastgesteld. Het plangebied is aangewezen als gelegen in 'bestaand woongebied'. Voor het plangebied geldt dat de vaste afstand gehalveerd mag worden.

Vaste afstand

De herbestemming van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. In de Wet geurhinder en veehouderij is in artikel 14 opgenomen dat er voor bedrijfswoningen die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een veehouderij een afstand tot een agrarisch bedrijf dient te worden gehanteerd van 50 meter. De dichtstbijzijnde veehouderij zonder geuremissie bevindt zich aan de Stevensstraat 2a. De veehouderij ter plaatse betreft een paardenhouderij. Het agrarisch bouwvlak van Stevensstraat 2a bevindt zich op een afstand van 135 meter tot de woning binnen het plangebied.

Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand van 50 meter tot geurgevoelig object.

Geuremissiefactor

In de nabije omgeving van het plangebied liggen diverse veehouderijen waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. De bedrijven die het dichtst bij de Stevensstraat 4 zijn gelegen en de hoogste geuremissie hebben zijn de veehouderijen:

- Koolberg 3a
- Koolberg 4-5
- Stevensstraat 5

- Voorgrondbelasting geuremissiefactor

De beleidsregel bevat geen voorwaarden dat bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen getoetst moet worden aan de voorgrondbelasting in het kader van een goed woon- en leefklimaat. Ter volledigheid wordt hierover het volgende opgemerkt: De voorgrondbelasting is maximaal zo groot als de (cumulatieve) achtergrondbelasting, d.w.z. maximaal 10 tot 14 Ou.

Navolgend worden de vigerende vergunningen van deze bedrijven weergegeven.

5843 AB, Stevensstraat 5, WESTERBEEK, SINT ANTHONIS

Beschikingsdatum: 12-11-2015
RAV-tabelversie: RAV 2013-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen		RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpt)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)	
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.3				bedrijf	0.15	528	79	24	0	2851,20	30	
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.15.1				bedrijf	0.10	2278	228	104	0	12529	34	
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100				bedrijf	0.69	220	152	20	0	1716	16	
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.16				bedrijf	2.9	60	174	26	16	1674	10	
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.17.1				bedrijf	1.3	36	47	16	9	702	1	
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	78	647	52	20	2176,20	12	
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12.1				bedrijf	0.63	576	363	137	150	7545,60	20	
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.100				bedrijf	4.2	94	395	31	24	1757,80	16	
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100				bedrijf	5.5	1	6	1	0	18,70	0	
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.4				bedrijf	0.45	3096	1393	2211	135	39319,20	96	
								Totalen	696,7	3484	2622	354	70289,70	235

5843 AE, Koolberg 3A, WESTERBEEK, SINT ANTHONIS

Beschikingsdatum: 06-06-2011
RAV-tabelversie: RAV 2010-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen		RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpt)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)	
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.11.1				bedrijf	0.090	19800	1782	440	51	6732	1287	
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.11.4				bedrijf	0.037	50200	1857	1116	131	17068	3263	
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	3	15	0	4	0	0	
								Totalen	70003	3654	1556	186	23800	4550

5843 AF, Koolberg 4, WESTERBEEK, SINT ANTHONIS

Beschikingsdatum: 04-10-2010
RAV-tabelversie: RAV 2010-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen		RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpt)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)	
A3	vruchtelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	594	2614	0	151	0	23	
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.15.1				bedrijf	0.10	5798	580	264	83	31889	87	
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100				bedrijf	0.69	892	684	90	0	7737,60	73	
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	260	2158	173	68	7254	42	
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12.1				bedrijf	0.63	360	227	86	94	4716	13	
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.100				bedrijf	4.2	690	2898	230	180	12903	121	
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100				bedrijf	5.5	42	231	28	11	785,40	8	
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.14				bedrijf	0.15	900	135	643	39	14490	89	
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.1				bedrijf	0.45	1290	581	921	56	20769	40	
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				bedrijf	3.0	160	480	160	7	3680	24	
								Totalen	11086	10588	2595	689	104224,00	528

De geurbelasting van de intensieve veehouderijen aan Stevensstraat 5 en Koolberg 3a en Koolberg 4-5 op de woonbestemming is berekend met behulp van het programma V-Stacks Vergunning. Hierin zijn de nieuwe emissiefactoren van de combiluchtwassers verwerkt. De berekeningen zijn uitgevoerd met V stacks vergunning 2010.1 (Gegenereerd op: 22-05-2019). De beoordelingspunten bevinden zich op de rand van het bouwvlak.

Naam van het bedrijf: Sint Anthonis Westerbeek Koolberg 3a

Berekende ruwheid: 0,14 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coörd.	Y-coörd.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelheid	E-Aanvraag
1	Stal 1	189 176	399 637	4,0	3,9	1,10	0,40	5.848
2	Stal 2	189 138	399 615	2,2	3,8	2,40	0,40	6.732
3	Stal 4	189 140	399 593	2,2	5,2	3,40	0,40	11.220

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	Geurgevoelig object	X-coörd.	Y-coörd.	Geurbelasting (ou _E /m ³)	
				Norm	Vergund
4	Stevensstraat 4 BVNW	188 706	400 061	10,0	1,8
5	Stevensstraat 4 BVNO	188 757	400 102	10,0	1,9
6	Stevensstraat 4 BVZW	188 777	399 968	10,0	2,5
7	Stevensstraat 4 BVZO	188 820	399 996	10,0	2,6

Naam van het bedrijf: Sint Anthonis Westerbeek Koolberg 4-5

Berekende ruwheid: 0,15 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coörd.	Y-coörd.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelheid	E-Aanvraag
1	Stal 2, 3 en 16	189 348	399 694	4,8	3,9	1,56	7,03	22.627
2	Stal 4	189 381	399 669	4,0	2,8	0,50	4,00	4.992
3	Stal 5	189 391	399 676	4,0	2,8	0,40	4,00	3.415
4	Stal 6	189 402	399 682	4,0	2,8	0,40	4,00	1.311
5	Stal 7	189 412	399 689	4,0	2,8	0,40	4,00	1.311
6	Stal 8	189 423	399 695	4,0	2,8	0,40	4,00	1.311
7	Stal 9	189 434	399 702	4,0	2,8	0,40	4,00	1.311
8	Stal 10	189 445	399 708	4,0	2,8	0,40	4,00	1.339
9	Stal 11	189 465	399 729	4,0	2,8	0,50	4,00	3.029
10	Stal 12	189 476	399 736	4,0	2,8	0,50	4,00	2.880
11	Stal 13	189 486	399 742	4,0	2,8	0,50	4,00	3.029
12	Stal 14	189 492	399 772	5,1	3,8	0,96	8,00	4.716
13	Stal 15	189 401	399 736	4,0	2,8	0,40	4,00	7.682
14	Stal 18	189 341	399 518	3,6	4,5	0,40	4,00	337

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	Geurgevoelig object	X-coörd.	Y-coörd.	Geurbelasting (ou _E /m ³)	
				Norm	Vergund
4	Stevensstraat 4 BVNW	188 706	400 061	10,0	1,6
5	Stevensstraat 4 BVNO	188 757	400 102	10,0	2,0
6	Stevensstraat 4 BVZW	188 777	399 968	10,0	2,0
7	Stevensstraat 4 BVZO	188 820	399 996	10,0	2,1

Naam van het bedrijf: Sint Anthonis Westerbeek Stevensstraat 5

Berekende ruwheid: 0,14 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coörd.	Y-coörd.	EP Hoogte	Gem. geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelheid	E-Aanvraag
1	Stal 1	189 126	399 675	8,0	5,8	3,12	3,50	39.319
2	Stal 3 en 4 lw	189 152	399 689	6,0	4,2	1,70	3,33	12.529
3	Stal 4 en 5	189 153	399 714	3,8	3,5	0,40	4,00	4.567
4	Stal 6	189 159	399 740	4,0	3,8	0,40	4,00	2.176
5	Stal 7	189 175	399 706	3,5	4,3	0,52	3,50	702
6	Stal 8	189 173	399 763	4,2	3,6	0,40	4,00	1.777
7	Stal 9	189 193	399 738	4,0	4,3	0,45	4,00	1.674
8	Stal 10	189 220	399 729	6,0	5,0	1,84	3,50	7.546

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	Geurgevoelig object	X-coörd.	Y-coörd.	Geurbelasting (ou _E /m ³)	
				Norm	Vergund
4	Stevensstraat 4 BVNW	188 706	400 061	10,0	4,6
5	Stevensstraat 4 BVNO	188 757	400 102	10,0	4,8
6	Stevensstraat 4 BVZW	188 777	399 968	10,0	6,2
7	Stevensstraat 4 BVZO	188 820	399 996	10,0	6,7

Uit de V-Stacks Vergunning berekeningen blijkt dat de voorgrondbelasting van de bedrijven in de omgeving ten hoogste:

- 2,6 oue/m³ vanwege Koolberg 3a;
- 2,1 oue/m³ vanwege Koolberg 4-5;
- 6,7 oue/m³ vanwege Stevenstraat 5; bedraagt.

De voorgrondbelasting blijft daarmee onder de toegestane norm van 10 oue/m³ voor het buitengebied in de gemeente Sint Anthonis. Het woon- en leefklimaat vanwege de voorgrondbelasting is daarmee aanvaardbaar.

- *Achtergrondbelasting geuremissiefactor*

In juni 2018 heeft de gemeente een nieuwe kaart laten maken van de achtergrondbelasting geurhinder naar aanleiding van de nieuwe emissiefactoren die gerekend moeten worden voor combi-luchtwassers op basis van de gewijzigde Rgv en Rav.

De meest relevante veehouderijen in de omgeving zijn Koolberg 3a, 4-5 en Stevensstraat 5.

Toetsingskader

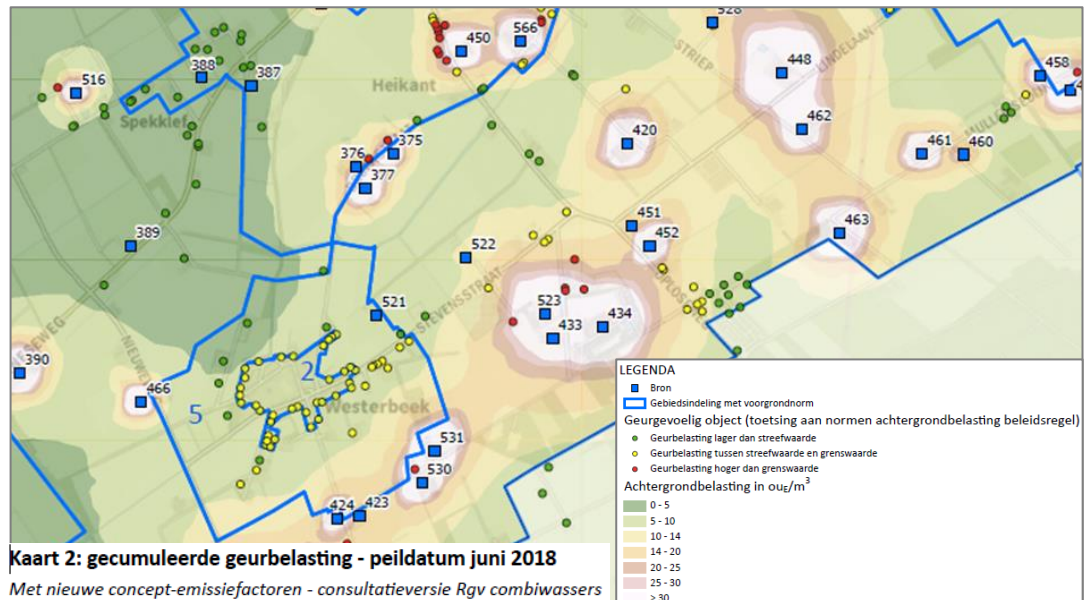
In de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Sint Anthonis 2016 zijn normen opgenomen voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat in het kader van ruimtelijke initiatieven en plannen. In navolgende zijn deze weergegeven.

Omschrijving	Goed	Voldoende	Onvoldoende
Kernen (voorggrondnorm 2)	0-5 ouE/m ³	5-8 ouE/m ³	>10 ouE/m ³
Kernrandzones (voorggrondnorm 3-5)	0-8 ouE/m ³	8-20 ouE/m ³	>20 ouE/m ³
Buitengebied en bedrijventerrein (voorggrondnorm 8-10)	0-10 ouE/m ³	10-20 ouE/m ³	>20 ouE/m ³

Stevensstraat 4 valt in het buitengebied. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat tot een achtergrondbelasting van 20 ouE/m³.

Uitgangspunten

In juni 2018 heeft de gemeente een nieuwe kaart laten maken van de achtergrondbelasting geurhinder naar aanleiding van de nieuwe emissiefactoren die gerekend moeten worden voor combi-luchtwassers op basis van de gewijzigde Rgv en Rav.



Uit deze kaart blijkt dat de gecumuleerde geurbelasting ligt tussen 10 en 14 odour unites en dichterbij de 10 dan de 14 odour unites. Het woon- en leefklimaat wordt hiermee aangemerkt als 'voldoende'. De achtergrondbelasting kan geclassificeerd worden als 'voldoende'. Er zijn geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijke initiatief en meer gedetailleerder onderzoek naar de achtergrondbelasting wordt niet noodzakelijk geacht.

Verder wordt opgemerkt dat in de Omgevingsdienst Brabant Noord op 10 januari 2019 een advies heeft uitgebracht over de achtergrondbelasting geur voor de woningsplitsing op een nabijgelegen perceel, te weten Stevensstraat 2. Dit rapport bevestigt de conclusie dat er ook op de Stevensstraat 4 sprake is van een goed woon- en leefklimaat achtergrondbelasting geur. Het rapport is al bijlage 2 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Volgens de "Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Sint Anthonis 2016" is het woon- en leefklimaat ten aanzien van de achtergrondbelasting aanvaardbaar. De achtergrond geurbelasting vormt geen belemmering voor het plan voor splitsing van de boerderij.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan <1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg en < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen en een gelijkmatige verkeersverdeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Het planvoornemen voorziet in het toevoegen van één woning middels woningsplitsing. Nader onderzoek, o.a. op basis van de NIBM-tool,

Woon- en leefklimaat

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale- en Rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof en stikstofdioxide. Dit zijn voornamelijk kinderen, ouderen en zieken. Scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen en bijbehorende terreinen betreffen hierbij gevoelige bestemmingen.

Met de beoogde herontwikkeling wordt geen gevoelig object gevestigd bij een provinciale- of Rijksweg en vormt derhalve geen bezwaar in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

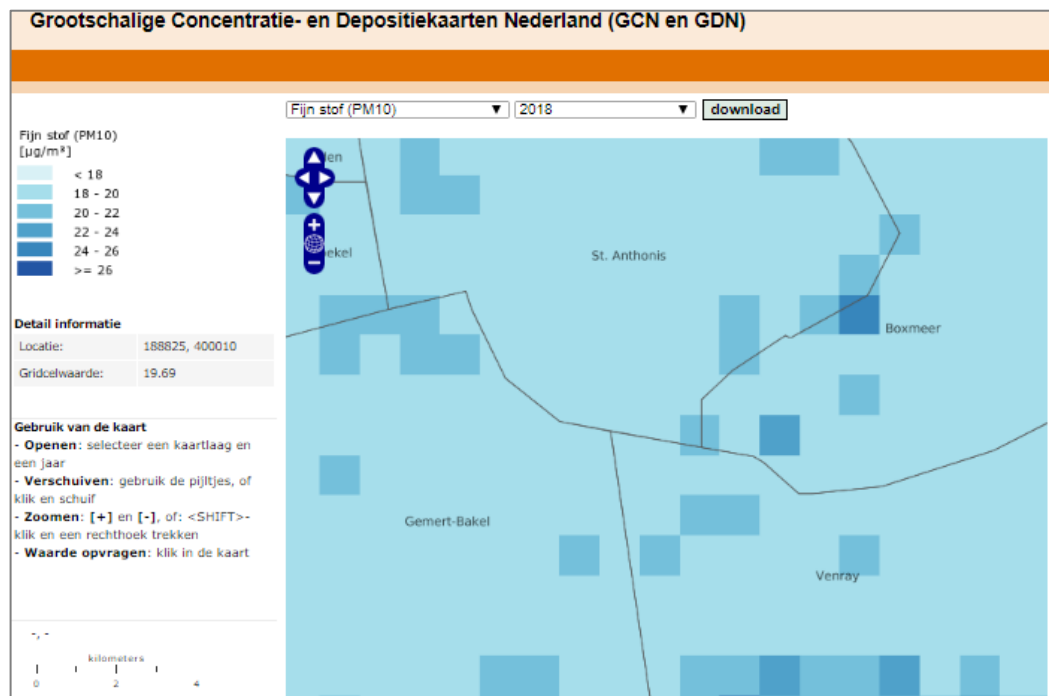
Fijnstof

Fijnstof (PM10) is een verzamelnaam voor uiteenlopende deeltjes die door de lucht zweven: roetdeeltjes, opstuvend zand, uitlaatgassen, zeezout, plantmateriaal, cementdeeltjes en bijvoorbeeld stukjes afgesleten autoband of wegdek. Fijnstof kan ook ontstaan door reacties tussen verschillende gassen in de lucht. De gemiddelde hoeveelheid (concentratie) fijnstof in Nederland is hoger in het zuiden, nabij grotere steden en bij grote industriegebieden. Fijnstof is dus een vorm van luchtvervuiling en heeft een ongunstig effect op de gezondheid van mensen. Tot fijnstof worden in de lucht zwevende deeltjes kleiner dan 10 dan wel 2,5 micrometer (μg) gerekend. Fijnstof blijft in de lucht zweven en bestaat uit deeltjes van verschillende grootte, van verschillende herkomst en daardoor met een verschillende chemische samenstelling. Verkeer, industrie en landbouw zijn de belangrijkste bronnen.

In de Wet milieubeheer zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Aan de andere stoffen die in de Wet worden genoemd wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan.

Achtergrondconcentratie fijn stof

De achtergrondconcentratie voor fijnstof is de totale concentratie van alle bronnen per vak van 1 kilometer bij 1 kilometer. De achtergrondconcentratie wordt jaarlijks bepaald door de emissies van veehouderijen, industrieën en verkeer bij elkaar op te tellen. Voor PM10 is er een jaargemiddelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ die niet mag worden overschreden en er is een etmaalgemiddelde grenswaarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ die niet meer dan 35 keer per jaar mag worden overschreden. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de door het RIVM gepubliceerde Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland, waarbij de achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van de projectlocatie is weergegeven in de zwarte cirkel.

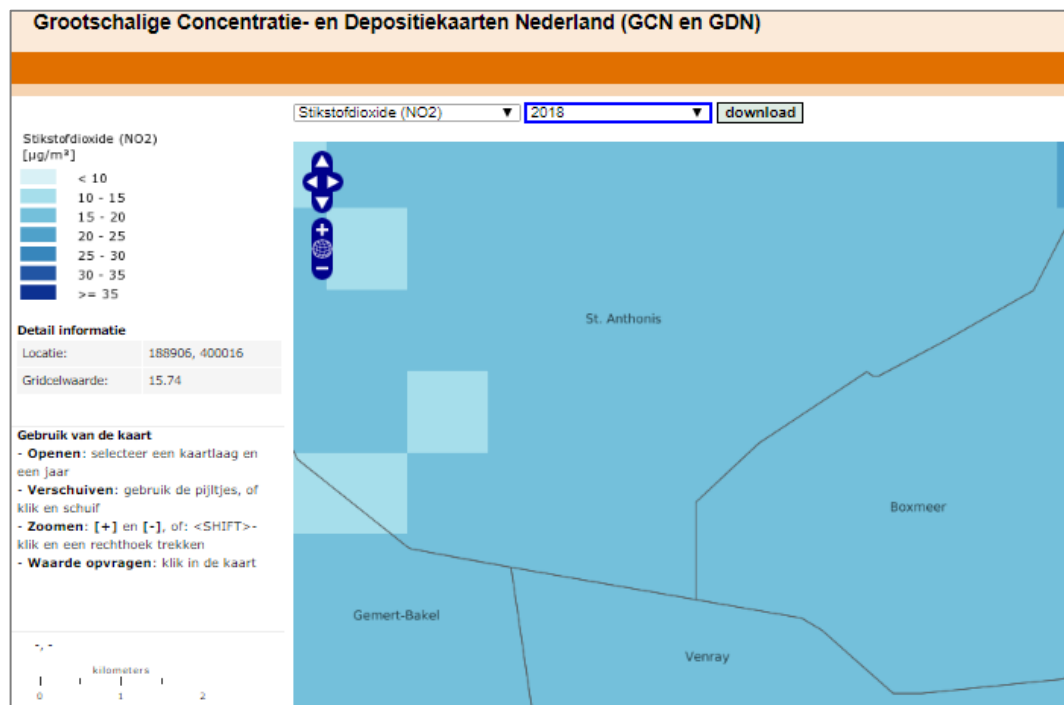


Achtergrondconcentratie fijnstof (PM10) (bron: Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland)

Volgens de GCN kaart is de achtergrondconcentratie ter plaatse van de projectlocatie $19,69 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijnstof blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze achtergrondconcentratie is gebaseerd op vergunninggegevens, om bronnen op enkel postadressen te voorkomen. Landbouwstallen zitten dus wel in de achtergrondconcentratie verwerkt, maar zijn uitgevlakt over 1 bij 1 kilometer.

Stikstofdioxide

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m^3 overschreden. Uit de GCN en GDN blijkt dat de concentratie in het plangebied maximaal 15 microgram per m^3 bedraagt, hetgeen inhoudt dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan (zie navolgende figuur).



Stikstofdioxyde (bron: Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland)

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Gezondheid

Op 7 juli 2016 zijn de onderzoeksrapporten “Veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO)” en “Emissies van Endotoxine uit de Veehouderij” gepubliceerd. Uit beide rapporten komt naar voren dat met name rond pluimveebedrijven en in veedichte gebieden gezondheidseffecten kunnen optreden. De huidige toetsing aan geurnormen en/of fijnstofgrenswaarden biedt onvoldoende bescherming voor omwonenden tegen endotoxinen. Voor de periode totdat een landelijk ‘endotoxine toetsingskader’ beschikbaar komt, bestaat het risico dat de blootstelling aan endotoxine oploopt. Door het Ondersteuningsteam van BPO speerpunt Transitie Zorgvuldige Veehouderij is daarom het endotoxine toetsingskader 1.0 opgesteld. Het beschrijft een aanpak voor het beoordelen van het volksgezondheidsrisico van (uitbreidende) veehouderijen.

Op basis van het ‘Endotoxine toetsingskader 1.0’ kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van het plangebied bevinden zich geen geitenbedrijven. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Op basis van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid kan worden afgewogen of een advies van de GGD nodig is voor het plan. Op basis van deze handreiking is geen GGD advies nodig omdat de toetsing van alle aspecten uit de handreiking positief uitvallen (geur etc.).

Doordat er in Nederland intensief op een relatief klein gebied wordt geleefd, kunnen zich door diverse omstandigheden de gezondheid van de mensen in het geding komen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet er gekeken worden of het initiatief uitvoerbaar is op het gebied van volksgezondheid. Volksgezondheid wordt bepaald door o.a. de luchtkwaliteit ter plaatse. Dit wordt bepaald door:

- a. geurbelasting (individueel en cumulatief);
- b. endotoxinen;
- c. fijnstof (wettelijke normen);
- d. ziektekiemen / zoönose (ziekten die over kunnen gaan van dier op mens).

Er is op basis van het stappenplan 2.0 beoordeeld of er sprake is een gezond woon- en leefklimaat.

Stap 1. Endotoxine (varkens-/pluimveehouderijen)

Veehouderij	Fijn stof emissie	Aan te houden afstand	Feitelijke afstand
Koolberg 3a	4.550 kg/jaar legkippen	201 m	456 m
Koolberg 4-5	336 kg/jaar varkens	118 m	526 m
Stevensstraat 5	235 kg/jaar varkens	96 m	341 m
Loonseweg 30	1.784 kg/jaar vleeskuikens	258 m	801 m
Broekstraat 3	1.056 kg/jaar vleeskuikens	199 m	514 m

Tabel: Aan te houden afstand in verband met endotoxine

Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2: Emissies voor geur, fijnstof of ammoniak

De ontwikkeling leidt niet tot een toename van emissies. Binnen een straal van 250 meter zijn geen varkens- en/of pluimveehouderijen gelegen. Dit komt vooral voor in gebieden met 15 of meer veehouderijen in een straal van 1 km. Hiervan is geen sprake. Tevens zijn er geen geitenhouderijen in de directe omgeving van het plangebied. Voor wat betreft fijnstof is in paragraaf 4.7 al geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

Stap 3. Geur – woon- en leefklimaat

Voor wat betreft de geurhinder is er in paragraaf 4.6 reeds ingegaan op dit aspect en geconcludeerd dat het initiatief uitvoerbaar is op dit vlak.

Stap 4. Diersoorten

De aanwezigheid van veehouderijen met een combinatie van te houden dieren verhoogd de infectiedruk en het risico van vermenging bacteriën of virussen. Er is sprake van een combinatie van landbouwhuisdieren in de omgeving. De bedrijven liggen echter op meer dan 250 meter van het plangebied.

Stap 5. Geitenbedrijf

Binnen een straal van 1 km. Zijn geen geitenhouderijen gelegen.

In de paragraaf 4.3 is al geconcludeerd dat het initiatief uitvoerbaar is op het vlak van bedrijven en milieuzonering.

Ten aanzien van het aspect gezondheid zijn er, gezien de hiervoor beschreven aspecten, geen knelpunten te verwachten.

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.8.1 Driftzonering

In de land- en tuinbouw zijn er intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Contact met chemische gewasbeschermingsmiddelen is slecht voor de gezondheid van de mens. Teneinde te voorkomen dat een dergelijk contact kan plaatsvinden, is het wenselijk om een zekere afstand in acht te nemen tussen boomgaarden en woonpercelen.

Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden. Binnen een straal van 50 meter rondom het plangebied vindt geen teelt plaats. Ook zijn er geen spuitzones opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

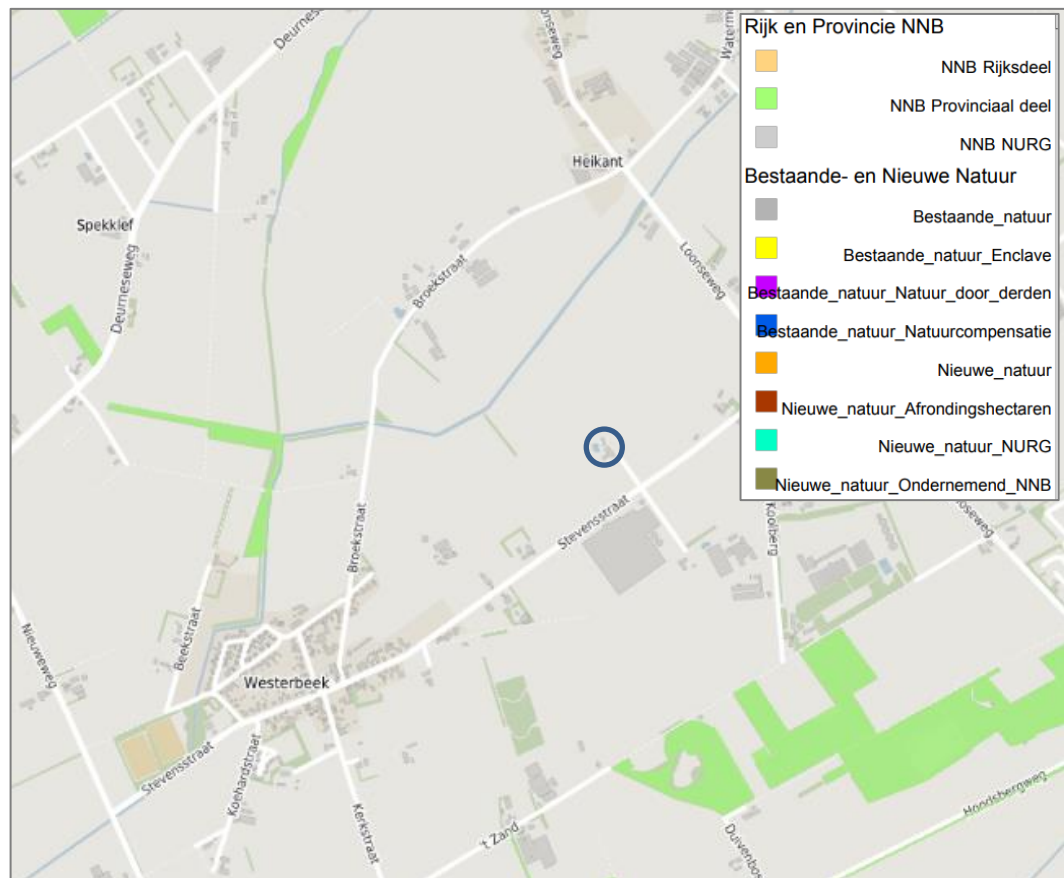
In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en

Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. De meest nabij gelegen beschermde natuurgebieden zijn gelegen op circa 11 km. (Maasduinen), 9,5 km (Boschhuizen) en 9,5 km (Deurnse Peel & Mariapeel). Gezien deze afstand en de activiteiten die uitgevoerd worden met een zeer beperkte impact op natuur en milieu zijn er geen effecten te verwachten op de beschermde gebieden.

De woonbestemming is een minder intensieve functie dan de planologisch mogelijk gemaakt grondgebonden veehouderijbestemming. De ontwikkeling zal geen enkel nadelig effect hebben op Natura 2000-gebieden in de omgeving.

Natuur Netwerk Brabant

Op navolgende figuur is de ligging van het Natuur Netwerk Brabant weergegeven.



Natuur Netwerk Brabant met plangebied blauw omcirkeld (bron: <https://kaartbank.brabant.nl>)

Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB.

Flora en fauna

De Wet natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient tevens onderzocht te worden of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

De beoogde ontwikkeling voorziet slechts in een wijziging van het gebruik en het toevoegen van een woning in de bestaande bebouwing, waarbij er niet gebouwd of gesloopt wordt. De beoogde ontwikkeling heeft geen consequenties voor flora en fauna waarden op de planlocatie.

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Waterhuishouding

4.10.1 Inleiding

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de actuele waterhuishouding in het plangebied. Daarnaast wordt, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, vastgelegd aan welke watereisen de ontwikkeling moet voldoen. Ruimtelijke plannen worden onder meer getoetst aan "hydrologisch neutraal" ontwikkelen conform landelijk en lokaal waterbeleid. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.10.2 Waterrelevant beleid en regelgeving

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021

In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden.

Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

- In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:
- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;

- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde.

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- Gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Het plangebied aan Stevensstraat 4 is op de kaart behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hantieren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer.

Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m².

Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Principes waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas hanteert onderstaande principes:

1. gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
2. doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
3. hydrologisch neutraal bouwen;
4. water als kans;
5. meervoudig ruimtegebruik;
6. voorkomen van vervuiling.

Per beleidspunt wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

Waterparagraaf

-Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het op de planlocatie verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater. Op de planlocatie wordt het water gescheiden aan de perceelsgrens aangeboden.

-Afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' (afgeleid van de trits 'vast-houdenbergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap Aa en Maas dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen. Op de planlocatie vindt geen wijziging in bebouwing of functie plaats. De manier van omgang met hemelwater blijft ongewijzigd.

-Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. De manier van hemelwaterafvoer blijft onveranderd waardoor er sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

-Water als kans

Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. In dit kleinschalige initiatief wordt geen gebruik gemaakt van dit aspect.

-Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een planlocatie ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Op de planlocatie is reeds een vijver aanwezig waarin het hemelwater op de planlocatie ook wordt opgevangen..

-Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen.

Met het herbestemmen van de voormalige agrarische bedrijfslocatie, het daarbij het splitsen van de lang gevelboerderij en het slopen van de overtollige bedrijfsbebouwing worden geen waterhuishoudkundige werken verstoord.

De bebouwingmogelijkheden op de planlocatie nemen niet toe als gevolg van de beoogde herontwikkeling. Er wordt een woning toegevoegd, maar dit gebeurt in pandig door splitsing van de langgevelboerderij ter plaatse. Er vinden geen veranderingen plaats met betrekking tot afvoer van hemelwater op de planlocatie. Het hemelwater dat valt op daken op de planlocatie wordt middels regengoten en regenpijpen geïnfiltreerd in de bodem. Het hemelwater dat valt op verhardingen vloeit via het erf af en infiltreert in onverhard gebied.

Ter plaatse van het plangebied wordt een langgevelboerderij gesplitst in twee woningen en herbestemd naar een woonbestemming. De langgevelboerderij die gesplitst wordt, bijgebouwen en erfverharding zijn al aanwezig binnen het plangebied en nemen niet toe.

Er is geen sprake van een toename van verharding, waardoor het plan hydrologisch neutraal is.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenoemen ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt. De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Indien aanpassingen aan de bestaande aansluitingen moeten worden doorgevoerd, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

4.12 Hoogspanningslijnen

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. De meest dicht bij het plangebied gelegen hoogspanningsleiding is gelegen op een afstand van

circa 1.500 meter en vormt derhalve geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

4.13 Milieueffectrapportage

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is.

In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom L van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht.

Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd

De activiteit die met voorliggende ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, is opgenomen in onderdeel D van de bijlage van het Besluit mer (categorie 11.2). Ingevolge het gestelde in het Besluit mer moet een beoordeling of een milieueffectrapport noodzakelijk is (toepassing van de artikelen 7.16 tot en met 7.19 van de Wet milieubeheer), plaatsvinden indien de activiteit betrekking heeft op de bouw van 2.000 woningen (drempelwaarde). In aanvulling op deze drempelwaarde is de beoordeling of een milieueffectrapport noodzakelijk is eveneens noodzakelijk indien niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

De vraag of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben, wordt beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria zoals die zijn opgenomen in bijlage 3 van de EEG Richtlijn milieueffectbeoordeling. Aangezien het gaat om het realiseren van één extra woning, wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een aanmeldnotitie niet noodzakelijk.

Op grond van het gestelde in deze toelichting concluderen wij dat de activiteit gelet op de aard, omvang en ligging geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Er is geen noodzaak om toepassing te geven aan de artikelen 7.16 tot en met 7.19 van

de Wet milieubeheer.

5 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een plan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met de initiatiefnemer.

Gezien de beperkte ontwikkeling is er geen sprake van een bouwplan in de zin van de grexwet en behoeft er geen anterieure overeenkomst te worden opgesteld.

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom bij de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

De gemeente Sint Anthonis zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Sint Anthonis een anterieure overeenkomst sluiten. Tevens wordt door de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Sint Anthonis waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Landschappelijke inpassingsplan
- Bijlage 2: Advies ODBN Achtergrondbelasting met invoergegevens berekeningen
- Bijlage 3: Redengevende omschrijving langgevelboerderij

GEMEENTE SINT ANTONIUS

Landschapsplan Stevenstraat 4 Westerbeek

Bestaande, te behouden beplanting



Toelichting

Het perceel is reeds voorzien van een goede landschappelijke inpassing. De bestaande landschapselementen, zoals nader aangeduid op bovenstaande figuur blijven gehandhaafd.

Fotoreportage bestaande beplanting



Foto 1

Foto 2 (vanaf Stevensstraat)

Foto 3 (vanaf Stevensstraat)



Foto 4a



Foto 4b



Foto 5



Foto 6a



Foto 6b



Foto 7



Foto 8



Bijlage 2 Advies ODBN achtergrondbelasting met invoergegevens berekeningen

Victorialaan 1 b-g | 5213 JG 's-Hertogenbosch
Gildekamp 8 | 5431 SP Cuijk
Postbus 88 | 5430 AB Cuijk
0485 -338300
info@odbn.nl | www.odbn.nl



Datum 10 januari 2019
Aan mevrouw M. van Liempt, gemeente Sint Anthonis
Van de heer B.H.G. Boonen
Projectnr. Z/086794
Onderwerp Geuronderzoek achtergrondbelasting geur Stevensstraat
2, Westerbeek

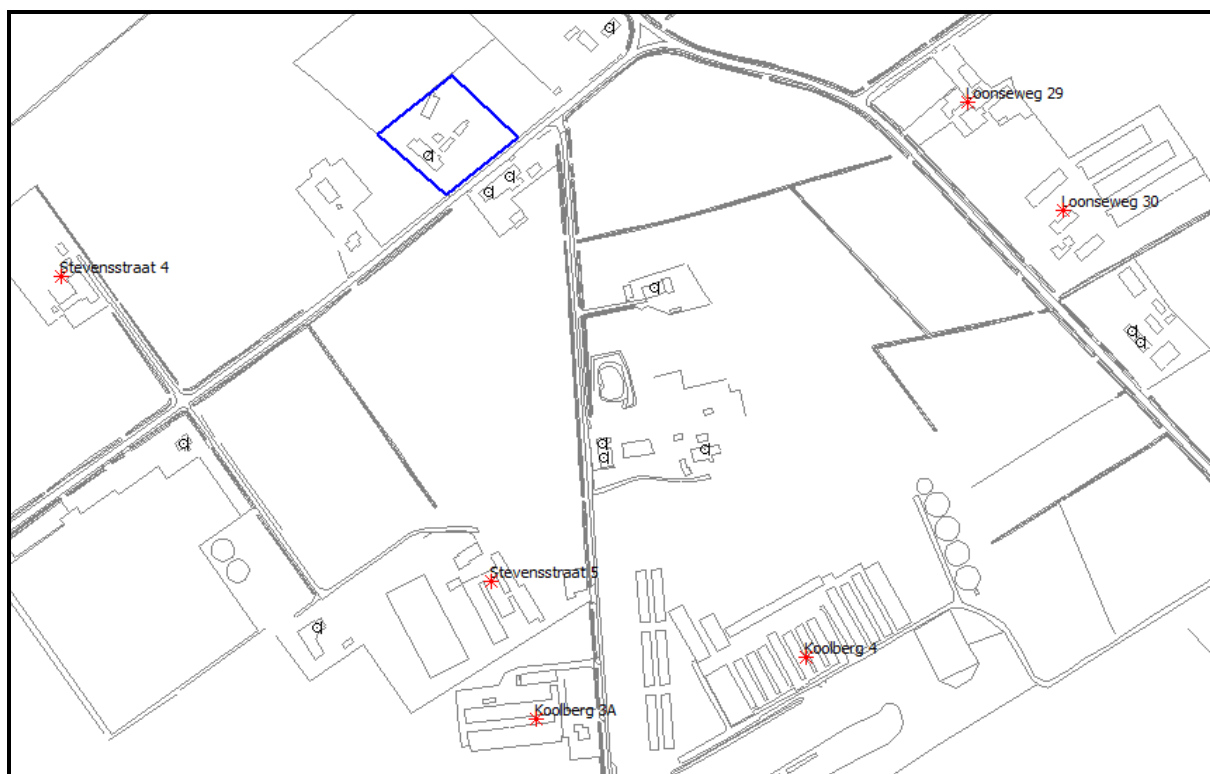
MEMO

Inleiding

In verband met de gewenste splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan de Stevensstraat 2 in Westerbeek is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. In dit kader hebben wij een onderzoek naar de achtergrondbelasting geur uitgevoerd. Doel van het onderzoek is om aan te tonen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van de achtergrondbelasting geur aanvaardbaar is. De Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Sint Anthonis 2016 is hiervoor het toetsingskader.

Situatie

In figuur 1 is de situatie weergegeven. De meest relevante veehouderijen (rode ster) in de omgeving zijn Koolberg 3a, 4-5 en Stevensstraat 5. De toetspunten voerden wij in op de hoekpunten van het bouwvlak (blauwe lijn) van Stevensstraat 2.



Figuur 1: situatie

Toetsingskader

In de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Sint Anthonis 2016 zijn normen opgenomen voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat in het kader van ruimtelijke initiatieven en plannen. In tabel 1 zijn deze weergegeven.

Omschrijving	Goed	Voldoende	Onvoldoende
Kernen (voorgrondnorm 2)	0-5 ou _E /m ³	5-8 ou _E /m ³	>10 ou _E /m ³
Kernrandzones (voorgrondnorm 3-5)	0-8 ou _E /m ³	8-20 ou _E /m ³	>20 ou _E /m ³
Buitengebied en bedrijventerrein (voorgrondnorm 8-10)	0-10 ou _E /m ³	10-20 ou _E /m ³	>20 ou _E /m ³

Tabel 1: normen achtergrondbelasting

Stevensstraat 2 valt in het buitengebied. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat tot een achtergrondbelasting van 20 ou_E/m³.

Is de achtergrondbelasting geclassificeerd als 'onvoldoende' dan is er in beginsel geen sprake van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. Indien, met uitzondering van de toetswaarde in deze beleidsregel, de beoordeling van de overige milieu- en planologische aspecten wel positief uitvalt, kan overwogen worden om gemotiveerd van deze toetswaarde af te wijken. Bijvoorbeeld omdat er concreet zicht is op een verbetering van de achtergrondbelasting of er vanwege het gebruik weinig hinder te verwachten is of acceptabel wordt geacht. Een nadere motivering en besluitvorming is dan wel nodig. Onderdeel van deze motivatie is in ieder geval een inschatting van het risico op het ontstaan van voor geur overbelaste situaties en een beschrijving van de gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen alsmede de plaatselijk ervaren beleving en hinder van omwonenden en de invloed van mogelijke andere bronnen van geurhinder. Waar nodig wordt dit vastgelegd in een (postzegel) bestemmingsplan, later omgevingsplan of afwijkingsbesluit van het omgevingsplan.

Uitgangspunten

De berekening van de achtergrondbelasting is uitgevoerd met V-Stacks gebied versie 2010.1. Alle veehouderijen binnen 2 kilometer van de planlocatie zijn meegenomen in de berekeningen. Het bronbestand is op 9 januari 2019 vanuit Web-BVB aangemaakt en bevat alle veehouderijen binnen de gemeentegrenzen van Sint Anthonis en Boxmeer. Web-BVB is recent geactualiseerd en houdt rekening met de nieuwe emissiefactoren voor combi luchtwassers (Regeling geurhinder en veehouderij van juli 2018). Voor de veehouderijen aan de Koolberg 3a, 4-5 en Stevensstraat 5 is de geuremissie op stalniveau (voor de exacte gegevens zie de voorgrond geurberekeningen) ingevoerd in het rekenmodel. Voor de gegevens van de veehouderij aan de Koolberg 4-5 is de intrekking van 2018 aangehouden. De invoergegevens geven een voldoende representatieve input voor de berekening van de achtergrondbelasting.

De in het rekenmodel bepaalde ruwheid op basis van de grenzen van het rekengebied is 0,15 meter. Het rekenmodel neemt automatisch alleen de veehouderijen binnen 2 kilometer van de planlocatie mee.

De invoergegevens van de berekeningen zijn in de bijlagen bij deze memo opgenomen.

Resultaten

De geurbelasting is berekend op de 4 hoekpunten van het bouwvlak. De resultaten zijn weergegeven in onderstaande tabel 2.

idnr	X coördinaat	Y coördinaat	omschrijving	Achtergrondbelasting in ou_e/m^3	Kwalificatie woon- en leefklimaat
1	189058	400147	Grens bouwvlak noordwest	9,1	Goed
2	189123	400199	Grens bouwvlak noordoost	9,0	Goed
3	189181	400145	Grens bouwvlak zuidoost	10,2	Goed
4	189119	400094	Grens bouwvlak zuidwest	10,8	Voldoende

Tabel 2: berekende achtergrondbelasting op toetspunten

De hoogst berekende waarde van de achtergrondbelasting bedraagt $10,8\ ou_e/m^3$ op de zuidwestelijke hoek van het bouwvlak. Deze waarde is vervolgens getoetst aan de toetswaarde in de onder Artikel 2 lid 1 opgenomen tabel uit de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Sint Anthonis 2016. De geursituatie op de rand van het bouwvlak is voldoende. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Volgens de “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Sint Anthonis 2016” is het woon- en leefklimaat ten aanzien van de achtergrondbelasting aanvaardbaar. De achtergrond geurbelasting vormt geen belemmering voor het plan voor splitsing van de boerderij.

Bijlagen:

Invoergegevens berekeningen

BIJLAGEN

SG21 - Gebied wijzigen

Naam:

Meteo Station:

Perc Rekenuren: % Maximale afstand tussen receptorpunt en bron: m

715

Gebied

Rasterpunt Linksonder:
Raster X: m
Raster Y: m

Raster Lengte X: m
Aantal Gridpunten:

Raster Breedte Y: m
Aantal Gridpunten:

Gebruik kaart (optioneel)

Bron File Naam: ...

Receptor File Naam: ...

Uitvoer Directory: ...

Eigen ruwheid
Berekende ruwheid m

IDNR	X	Y	EP-hoogte	gemgehoogte	EP-diameter	EP-uitree	Evergund	EmaxVergun	Gemeente	Straat	Huisnummer	Postcode	Plaats
30608	188085	401244	6	6	0,5	4	8366	8366	Sint Anthonis	Deurneseweg	10	5841CJ	OPLOO
30618	187513	400885	6	6	0,5	4	780	780	Sint Anthonis	Deurneseweg	17	5841CK	OPLOO
30632	188706	401253	6	6	0,5	4	8119	8119	Sint Anthonis	Loonseweg	11	5841CP	OPLOO
30630	188579	401270	6	6	0,5	4	142	142	Sint Anthonis	Loonseweg	9	5841CP	OPLOO
30633	188756	401011	6	6	0,5	4	34421	34421	Sint Anthonis	Loonseweg	20	5841CR	OPLOO
30636	188429	400519	6	6	0,5	4	15840	15840	Sint Anthonis	Broekstraat	3	5841CS	OPLOO
30639	188296	400357	6	6	0,5	4	27270	27270	Sint Anthonis	Broekstraat	6	5841CS	OPLOO
30642	189043	401062	6	6	0,5	4	41376	41376	Sint Anthonis	Watermolenstraat	16EN 18	5841CT	OPLOO
30644	188951	401763	6	6	0,5	4	8671	8671	Sint Anthonis	Watermolenstraat	5A	5841CT	OPLOO
30648	189554	400571	6	6	0,5	4	46564	46564	Sint Anthonis	Hoogveld	3	5841CV	OPLOO
30652	189377	402087	6	6	0,5	4	16639	16639	Sint Anthonis	Driehoek	11	5841CW	OPLOO
30655	189326	401583	6	6	0,5	4	71	71	Sint Anthonis	Driehoek	2	5841CW	OPLOO
30654	189409	401638	6	6	0,5	4	156	156	Sint Anthonis	Driehoek	4	5841CW	OPLOO
30650	189312	401873	6	6	0,5	4	43963	43963	Sint Anthonis	Driehoek	7	5841CW	OPLOO
30656	189821	401411	6	6	0,5	4	6469	6469	Sint Anthonis	Striep	10	5841CX	OPLOO
30658	189960	401153	6	6	0,5	4	690	690	Sint Anthonis	Striep	2	5841CX	OPLOO
30663	190069	401382	6	6	0,5	4	57693	57693	Sint Anthonis	Striep	8	5841CX	OPLOO
30672	189576	400176	6	6	0,5	4	390	390	Sint Anthonis	Loonseweg	29	5843AA	WESTERBEEK
30673	189661	400080	6	6	0,5	4	26863	26863	Sint Anthonis	Loonseweg	30	5843AA	WESTERBEEK
30681	189126	399675	8	5,8	3,12	3,5	39319	39319	Sint Anthonis	Stevensstraat	5	5843AB	WESTERBEEK
30681	189152	399689	6	4,2	1,7	3,33	12529	12529	Sint Anthonis	Stevensstraat	5	5843AB	WESTERBEEK
30681	189153	399714	3,8	3,5	0,4	4	4567	4567	Sint Anthonis	Stevensstraat	5	5843AB	WESTERBEEK
30681	189159	399740	4	3,8	0,4	4	2176	2176	Sint Anthonis	Stevensstraat	5	5843AB	WESTERBEEK
30681	189175	399706	3,5	4,3	0,52	3,5	702	702	Sint Anthonis	Stevensstraat	5	5843AB	WESTERBEEK
30681	189173	399763	4,2	3,6	0,4	4	1777	1777	Sint Anthonis	Stevensstraat	5	5843AB	WESTERBEEK
30681	189193	399738	4	4,3	0,45	4	1674	1674	Sint Anthonis	Stevensstraat	5	5843AB	WESTERBEEK
30681	189220	399729	6	5	1,84	3,5	7546	7546	Sint Anthonis	Stevensstraat	5	5843AB	WESTERBEEK
30676	188351	399743	6	6	0,5	4	3097	3097	Sint Anthonis	Stevensstraat	14	5843AC	WESTERBEEK
30877	188780	400022	6	6	0,5	4	956	956	Sint Anthonis	Stevensstraat	4	5843AC	WESTERBEEK
30679	189176	399637	4	3,9	1,1	0,4	5848	5848	Sint Anthonis	Koolberg	3A	5843AE	WESTERBEEK
30679	189138	399615	2,2	3,8	2,4	0,4	6732	6732	Sint Anthonis	Koolberg	3A	5843AE	WESTERBEEK
30679	189140	399593	2,2	5,2	3,4	0,4	11220	11220	Sint Anthonis	Koolberg	3A	5843AE	WESTERBEEK
30680	189348	399694	4,8	3,9	1,56	7,03	22627	22627	Sint Anthonis	Koolberg	4	5843AE	WESTERBEEK
30680	189381	399669	4	2,8	0,5	4	4992	4992	Sint Anthonis	Koolberg	4	5843AE	WESTERBEEK
30680	189391	399676	4	2,8	0,4	4	3415	3415	Sint Anthonis	Koolberg	4	5843AE	WESTERBEEK
30680	189402	399682	4	2,8	0,4	4	1311	1311	Sint Anthonis	Koolberg	4	5843AE	WESTERBEEK
30680	189412	399689	4	2,8	0,4	4	1311	1311	Sint Anthonis	Koolberg	4	5843AE	WESTERBEEK
30680	189423	399695	4	2,8	0,4	4	1311	1311	Sint Anthonis	Koolberg	4	5843AE	WESTERBEEK
30680	189434	399702	4	2,8	0,4	4	1311	1311	Sint Anthonis	Koolberg	4	5843AE	WESTERBEEK
30680	189445	399708	4	2,8	0,4	4	1339	1339	Sint Anthonis	Koolberg	4	5843AE	WESTERBEEK
30680	189465	399729	4	2,8	0,5	4	3029	3029	Sint Anthonis	Koolberg	4	5843AE	WESTERBEEK
30680	189476	399736	4	2,8	0,5	4	2880	2880	Sint Anthonis	Koolberg	4	5843AE	WESTERBEEK
30680	189486	399742	4	2,8	0,5	4	3029	3029	Sint Anthonis	Koolberg	4	5843AE	WESTERBEEK
30680	189492	399772	5,1	3,8	0,96	8	4716	4716	Sint Anthonis	Koolberg	4	5843AE	WESTERBEEK

ODBN

Z/086794

5

Onderwerp Geuronderzoek achtergrondbelasting geur Stevensstraat 2, Westerbeek

IDNR	X	Y	EP-hoogte	gemgebhoogte	EP-diameter	EP-uitree	Evergund	EmaxVergun	Gemeente	Straat	Huisnummer	Postcode	Plaats
30680	189401	399736	4	2,8	0,4	4	7682	7682	Sint Anthonis	Koolberg	4	5843AE	WESTERBEEK
30680	189341	399518	3,6	4,5	0,4	4	337	337	Sint Anthonis	Koolberg	4	5843AE	WESTERBEEK
30690	188269	398780	6	6	0,5	4	13199	13199	Sint Anthonis	Kerkstraat	63	5843AN	WESTERBEEK
30693	188161	398771	6	6	0,5	4	19586	19586	Sint Anthonis	Kerkstraat	68	5843AP	WESTERBEEK
30871	188568	398942	6	6	0,5	4	30635	30635	Sint Anthonis	't Zand	2	5843BB	WESTERBEEK
30689	188629	399093	6	6	0,5	4	51003	51003	Sint Anthonis	't Zand	3	5843BB	WESTERBEEK
300065	190296	400907	6	6	0,5	4	106792	106792	Sint Anthonis	Lindelaan	32	5844AG	STEVENSBEK
30742	190969	400523	6	6	0,5	4	30748	30748	Sint Anthonis	Mullemsedijk	24	5844AR	STEVENSBEK
30743	190392	400641	6	6	0,5	4	37736	37736	Sint Anthonis	Mullemsedijk	26	5844AR	STEVENSBEK
30571	190572	400139	6	6	0,5	4	56803	56803	Sint Anthonis	Mullemsedijk	29	5844AR	STEVENSBEK



Redengevende omschrijving langgevelboerderij



Stevensstraat 4 te Westerbeek gemeente Sint Anthonis

Martijn de Jong, MA



Algemene gegevens

Adres	: Stevensstraat 4
Postcode	: 5843 AC
Plaats	: Westerbeek
Kadastraal	: Oploo, sectie N, 427
Oorspronkelijke functie	: langgevelboerderij
Huidige functie	: woonboerderij
Bouwjaar	: ca. 1929
Bezoekdatum	: 25 oktober 2018
Datum rapport	: 9 november 2018
Auteurs	: Martijn de Jong, MA

Monumentenhuis Brabant B.V.
Markt 9
4931 BR Geertruidenberg
www.monumentenhuisbrabant.nl
T. 0162-511833
E. info@monumentenhuisbrabant.nl

Monumentenhuis Brabant B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.



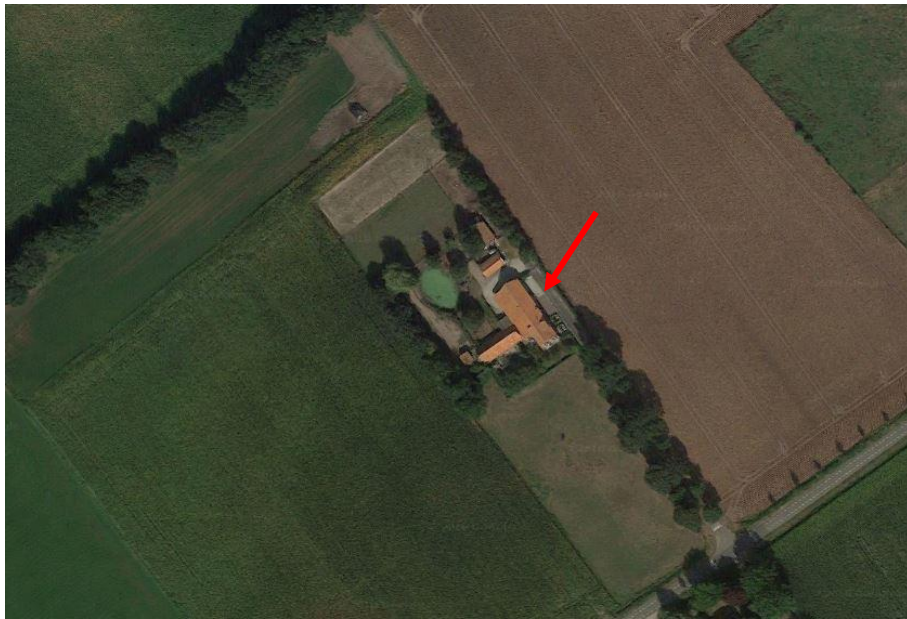
Beschrijving

Situering, geschiedenis en hoofdvorm

In het buitengebied, ten noordoosten van de dorpskern Westerbeek ligt de langgevelboerderij Stevensstraat 4 te Westerbeek. Het betreft een voormalige ontginningsboerderij. Het dorp ligt in het gebied de Brabantse Peel. De langgevelboerderij ligt in een klein ontginningsgebied, 'Het Eind' genaamd, dat vanaf omstreeks het laatste kwart van de negentiende eeuw werd ontgonnen. Westerbeek is dan ook een jonge ontginningsnederzetting. De eerste aanzet tot de stichting van het dorp vormde de bouw van de ontginningshoeve Twist rond 1865. De oudste ontginningshoeven bevonden zich ten zuiden van de huidige dorpskern, maar zijn indertijd vervangen door twintigste-eeuwse ontginningsboerderijen. In het eerste kwart van de twintigste eeuw richtte de kleine nederzetting zich steeds meer op Oploo in het noorden en ontstond een kleine dorpskom rond de kruising Kerkstraat-Stevensstraat. Stevensstraat 4 is een van enkele twintigste-eeuwse ontginningsboerderijen ten noorden van de Stevensstraat die aan een haaks daarop gelegen zijtak gesitueerd zijn.



Afb. 1. Luchtfoto van Westerbeek (midden links) en omgeving. De rode pijl markeert de locatie van de langgevelboerderij. Bron: Google Maps.



Afb. 2. Uitsnede van dezelfde luchtfoto. De rode pijl markeert de locatie van de langevelboerderij. Bron: Google Maps.



Afb. 3. Historische topografische kaart Westerbeek en omgeving, ca. 1900. De rode pijl markeert de locatie van de huidige boerderij. Bron: www.topotijdreis.nl.



Afb. 4. Historisch topografische kaart, ca. 1936. De rode pijl markeert de locatie van de boerderij. Bron: www.topotijdreis.nl.



Afb. 5. Historisch topografische kaart, ca. 1966. De rode pijl markeert de locatie van de boerderij. Bron: www.topotijdreis.nl.



*Afb. 6. Historisch topografische kaart, ca. 1967. De boerderij is op deze kaart aan de achterzijde fors uitgebreid t.o.v. de kaart uit ca. 1966.
Bron: www.topotijdreis.nl.*

Volgens de huidige eigenaar is de boerderij gebouwd in 1929. De boerderij verschijnt voor het eerst op de topografische kaart rond 1936. Het is bekend dat deze kaarten niet altijd honderd procent betrouwbaar waren, waardoor het bouwjaar inderdaad 1929 kan zijn.

Het object is van het type langgevelboerderij, waarbij het woonhuisgedeelte zich aan de linkerzijde bevindt en het bedrijfsgedeelte aan de rechterzijde. De boerderij is gebouwd vanuit een rechthoekige plattegrond met aangekapte eenlaagse zijbeuk ter hoogte van het bedrijfsgedeelte aan de achterzijde. De boerderij bestaat uit een kelder, begane grond en kap en is onder zadeldak gebracht met de nokas evenwijdig aan de straat. Er bevindt zich geen schoorsteen (meer) op de nok. Mogelijk is het dak geheel vernieuwd. De zijbeuk aan de achterzijde bevindt zich onder een lessenaarsdak. Het dak is gedekt met rode Vlakke Muldenpannen.

Het opgaande werk bestaat uit schoon metselwerk van rode machinale baksteen, gemetseld in kruisverband met cement houdende voeg. Het omlopende trasraam is uitgevoerd in een hardere en deels gesinterde baksteen met een hardere (donkere) cementvoeg. Haaks op de boerderij is later een varkensstal aangebouwd, die nu in gebruik is als bed & breakfast. Deze stalvleugel is na de bouwtijd nog met één travee uitgebreid. De stal heeft een rechthoekige plattegrond, is opgetrokken in schoon metselwerk in kruisverband en onder zadeldak gebracht, eveneens gedekt met rode Vlakke Muldenpannen. Omdat de later gebouwde stal reeds is herbestemd, en als afzonderlijk onderdeel geen noemenswaardige cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt, wordt dit bouwdeel niet opgenomen in de verdere beschrijving. Deze beschrijving heeft als doel de cultuurhistorische waarde van het exterieur van de boerderij in beeld te brengen.



Afb. 7. De boerderij vanuit het zuiden gezien.



Afb. 8. De boerderij vanuit het noorden gezien.

Voorgevel

In de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de termen links, rechts, voor en achter van de gevel. Met de voorgevel wordt in deze beschrijving de lange gevel aan de straatzijde bedoeld.

Het onderscheid tussen het woon- en bedrijfsgedeelte is nog goed herkenbaar. Alleen de glazen pui in de voormalige staldeuropening doet enigszins afbreuk daaraan. Het voegwerk is geheel vernieuwd en de gevel lijkt ook te zijn gereinigd.

De gevel van het woongedeelte bestaat uit de voordeur met aan weerszijden een venster. Beide vensters zijn voorzien van kunststof kozijnen met bovenlicht, kunststof rolluiken en later aangebrachte dubbele houten schijnluiken. De vensters hebben bakstenen lekdorpels en zitten onder anderhalfsteens strekken van dezelfde steen als het trasraam. De voordeur is vernieuwd en heeft onder vier gebosseerde panelen met daarboven een getoogd vierruits raam. De deur bevindt zich in een houten kozijn met bovenlicht. De deur heeft een granito onderdorpel en is voorzien van kunststof rolluik en onder anderhalfsteens strek gebracht.



Afb. 9. Voorgevel woongedeelte.



Afb. 10 en 11. Links: voordeur. Rechts: 1 van 2 vensters in voorgevel woongedeelte.



Afb. 12. Dakkapel in voordakvlak.

Het bedrijfsgedeelte bestaat v.l.n.r. uit de voormalige staldeuropening waarin nu een glazen pui in kunststof kozijn met kunststof plint, links een draaibaar raam en kunststof rolluik. De latei achter het rolluik lijkt eveneens te zijn vernieuwd. Daarnaast een vernieuwde houten loopdeur met vierruits raam, granito dorpel en kunststof rolluik. Boven de deur een door de gevel stekend hooiluk met houten strokendeur boven een rollaag. Vervolgens een vernieuwd houten tweeruits stalraam onder strek en met geglazuurde lekdorpeltegels. Daarnaast een vermoedelijk vernieuwde houten loopdeur onder rollaag. Rechts daarvan nogmaals een houten



tweeruits stalraam onder strek en met geglazuurde lekdorpeltegels. Onder de stalramen is in het metselwerk zichtbaar dat de oorspronkelijke gevelopeningen groter waren en de ventilatiegleuven van de voormalige betonnen stalramen zijn dichtgezet. Vervolgens de hoge houten deeldeuren, bestaande uit dubbele strokendeuren onder authentieke betonnen latei. Mogelijk zijn de deuren een keer vernieuwd. De duimen in de gevel zijn authentiek en hebben de zogenaamde appel-peer vorm. Rechts van de deeldeuren nog twee houten tweeruits stalramen onder strek en met lekdorpeltegels. Ook hier is het metselwerk eronder ingeboet. De gevel wordt afgesloten door een licht uitkragende liggende en staande koppenlaag. De gevel is voorzien van een zinken mastgoot en telt negen smeedijzeren muurankers. In het dakvlak een later toegevoegde aangekapte dakkapel met kunststof vensters en met shingles bekleedde wangen.



Afb. 13. Vm. staldeuropening met latere invulling.



Afb. 14 en 15. Links: loopdeur met hooiluik erboven. Rechts: houten stalraam en loopdeur.



Afb. 16. Hoge deeldeuren en stalramen.



Afb. 17. Oude duimen (appel).



Afb. 18. Oude duimen (peer).

Rechterzijgevel

In de linkerzijgevel bevindt zich iets rechts van het midden een later ingefreesde gevelopening onder betonnen latei met houten loopdeur met van staand raam. Rechts daarvan een houten tweeruits stalraam tussen rollagen met geglazuurde lekdorpeltegels. Vervolgens op de scheiding van schuur en aangekapte aanbouw een houten strokendeur met drieruits bovenlicht onder rollaag. Rechts in de aanbouw een lage houten strokendeur. Langs de dakranden een licht uitgemetselde rollaag. In de gevel een authentiek rond, stalen drieruits venster in omlopende rollaag. Zes staafankers markeren de achterliggende constructie.



Afb. 19. Rechterzijgevel.



Afb. 20. Stalen rondvenster in de geveltop.



Afb. 21 en 22. Links: moderne loopdeur. Rechts: overige openingen in rechterzijgevel.

Linkerzijgevel

De linkerzijgevel betreft de kopgevel van het woongedeelte. Links in de gevel ter hoogte van het trasraam, onder de rollaag, bevindt zich een houten keldervenster voorzien van horizontale ijzeren spijlen en een lekdorpel van leien.

Op de begane grond twee vernieuwde kunststof vensters met bakstenen lekdorpels en onder anderhalfsteens strek. De vensters zijn voorzien van voorzetramen, moderne rolluikkasten en houten schijnluiken. Achter het linkse venster boven de kelder bevindt zich nog een opkamer. Op de



verdieping eveneens twee vernieuwde kunststof vensters met bakstenen lekdorpels en anderhalfsteens strek. De gevel wordt afgesloten door een dubbele uitgemetselde rollaag. Zes muurankers markeren de achterliggende constructie.



Afb. 23. Rechterzijgevel.



Afb. 24 en 25. Links: keldervenster met opkamervenster. Rechts: vensters op de verdieping.

Achtergevel

De achtergevel bestaat grotendeels uit de achtergevel van de aangekapte aanbouw en uit het ten opzichte daarvan terugliggende deel van het woongedeelte. Ter hoogte van het bedrijfsgedeelte een reeks van zeven getoogde stalvensters onder rollaag met bakstenen lekdorpels. De huidige houten raamvullingen hebben de voorgaande betonnen stalvensters vervangen. Onder de stalramen is in het metselwerk zichtbaar dat de openingen groter zijn geweest ten behoeve van ventilatiegleuven. Ter hoogte van het vierde stalraam zijn bouwsporen zichtbaar van een voormalige staldeuropening. Vervolgens een houten strokendeur uit de bouwtijd en nog een getoogd houten stalvenster onder rollaag met stenen lekdorpel. Vanaf dit punt grenst het haakse bouwvolume aan de boerderij. In de achtergevel van het woongedeelte bevindt zich een dubbel kunststof venster met twee draaibare ramen en bovenlicht, voorzien van schijnluik, moderne rolluikkast, met bakstenen lekdorpel en onder anderhalfsteens strek. Daarnaast markeren twee staafankers de achterliggende balklaag. Dit deel van de gevel wordt afgesloten door een dubbele uitgemetselde



rollaag. De kopgevel van de aangebouwde stal bestaat aan deze zijde niet uit metselwerk in kruisverband, maar in halfsteensverband gemetseld. Dit duidt op een latere vernieuwing van dit metselwerk. In deze gevel bevindt zich een liggend drieruits venster met schijnluik en moderne rolluikkast. In het dakvlak een brede dakkapel, gelijk als aan de voorzijde.



Afb. 26. Achtergevel bedrijfsgedeelte.



Afb. 27. Detail achtergevel bedrijfsgedeelte.



Afb. 28. Detail achtergevel bedrijfsgedeelte.



Afb. 29. Detail achtergevel met halfsteens metselwerk in de aangekapte stal.



Afb. 30. Achtergevel woongedeelte.



Waardering

Cultuurhistorische waarden

De boerderij aan de Stevensstraat 4 is van cultuurhistorische waarde als uitdrukking van sociaaleconomische geschiedenis van Westerbeek en als uitdrukking van de ontginningsgeschiedenis van het gebied in het bijzonder.

Architectuur- en kunsthistorische waarden

De boerderij is niet van architectuur- of kunsthistorische waarde.

Situationele en ensemblewaarden

De boerderij is van situationele waarde vanwege de beeldbepalende betekenis voor de directe omgeving. Daarnaast is het van situationele waarde vanwege de betekenis van de boerderij in relatie tot de verkaveling en situering.

Gaafheid en herkenbaarheid

Uit oogpunt van gaafheid is de boerderij van beperkte waarde, vanwege de gaafheid van de hoofdvorm. Op detailniveau is vrijwel alles na de bouwtijd gewijzigd, waardoor de gaafheid voor een groot deel is aangetast. De boerderij is wel van waarde vanwege de herkenbaarheid als voormalige boerderij en het herkenbare onderscheid tussen woon- en bedrijfsgebouwen.

Zeldzaamheid

Er is geen sprake van zeldzaamheid.