

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders van
de gemeente Sint-Oedenrode

Ruimtelijke Onderbouwing Ollandseweg 134-136

Gemeente Sint-Oedenrode





Gemeente Sint-Oedenrode

Ruimtelijke Onderbouwing

Ollandseweg 134-136



Gegevens opdrachtgever

Naam: Houthandel Gebr. Smetzers
Adres: Ollandseweg 134-136
Postcode: 5491 XC
Plaats: Sint-Oedenrode
Telefoon : 0413 – 472169



Gegevens adviesbureau

Naam: Kastelijn Ruimtelijk Advies
Contactpersoon: D.F.H. Kastelijn
Adres: Bieslook 21
Postcode: 5491 KE
Plaats: Sint-Oedenrode
Telefoon: 06 – 22786032
e-mail: kastelijn@ruimtelijk-advies.nl

<i>Naam document</i>	<i>Ruimtelijke Onderbouwing 'Ollandseweg 134-136, Sint-Oedenrode'</i>
<i>Versie</i>	<i>30 –1 – 2015</i>
<i>Auteur</i>	<i>D.F.H. Kastelijn</i>

Inhoud

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	8
2.1	Historie	8
2.2	Huidige situatie plangebied	8
3.	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	Voorgenomen ontwikkelingen	11
3.2	Landschappelijke inpassing	12
4.	BELEIDSKADER	18
4.1	Provinciaal beleid	18
4.2	Gemeentelijk beleid	22
5.	RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIËNISCHE EFFECTEN	24
5.1	Bodem	24
5.2	Bedrijven en milieuzonering	25
5.3	Luchtkwaliteit	26
5.4	Geluid	27
5.5	Geur	29
5.4	Externe veiligheid	32
5.6	Kabels en leidingen	33
5.7	Infrastructuur en parkeren	33
5.8	Water	33
5.9	Flora en fauna	37
5.10	Cultuurhistorie en Archeologie	38
6.	HAALBAARHEID EN PROCEDURE	40
6.1	Financieel	40
6.2	Maatschappelijk	40
6.3	Procedure	40
7.	EINDCONCLUSIE	41

Bijlagen

Bijlage 1:	Kaart kadastrale situatie.
Bijlage 2:	Landschapsinrichtingsplan.
Bijlage 3:	Overzicht landschapselementen.
Bijlage 4:	Bodemrapportage ODBN.
Bijlage 5:	Invoergegevens berekening geurbelasting.
Bijlage 6:	Uitkomst HNO-tool.
Bijlage 7:	Rapportage Natuurloket.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Sint-Oedenrode is door de initiatiefnemer, Houthandel Gebr. Smetsers VOF, op 31 januari 2013 een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de realisatie van een kantoor en droogloods aan de Ollandseweg 134-136 te Sint-Oedenrode. Aanleiding voor de bouwaanvraag van Houthandel Gebr. Smetsers VOF voor het bouwen van een kantoor en een droogloods, is het onderbrengen van activiteiten die op dit moment deels in een noodvoorziening en deels in de buitenlucht plaats vinden.

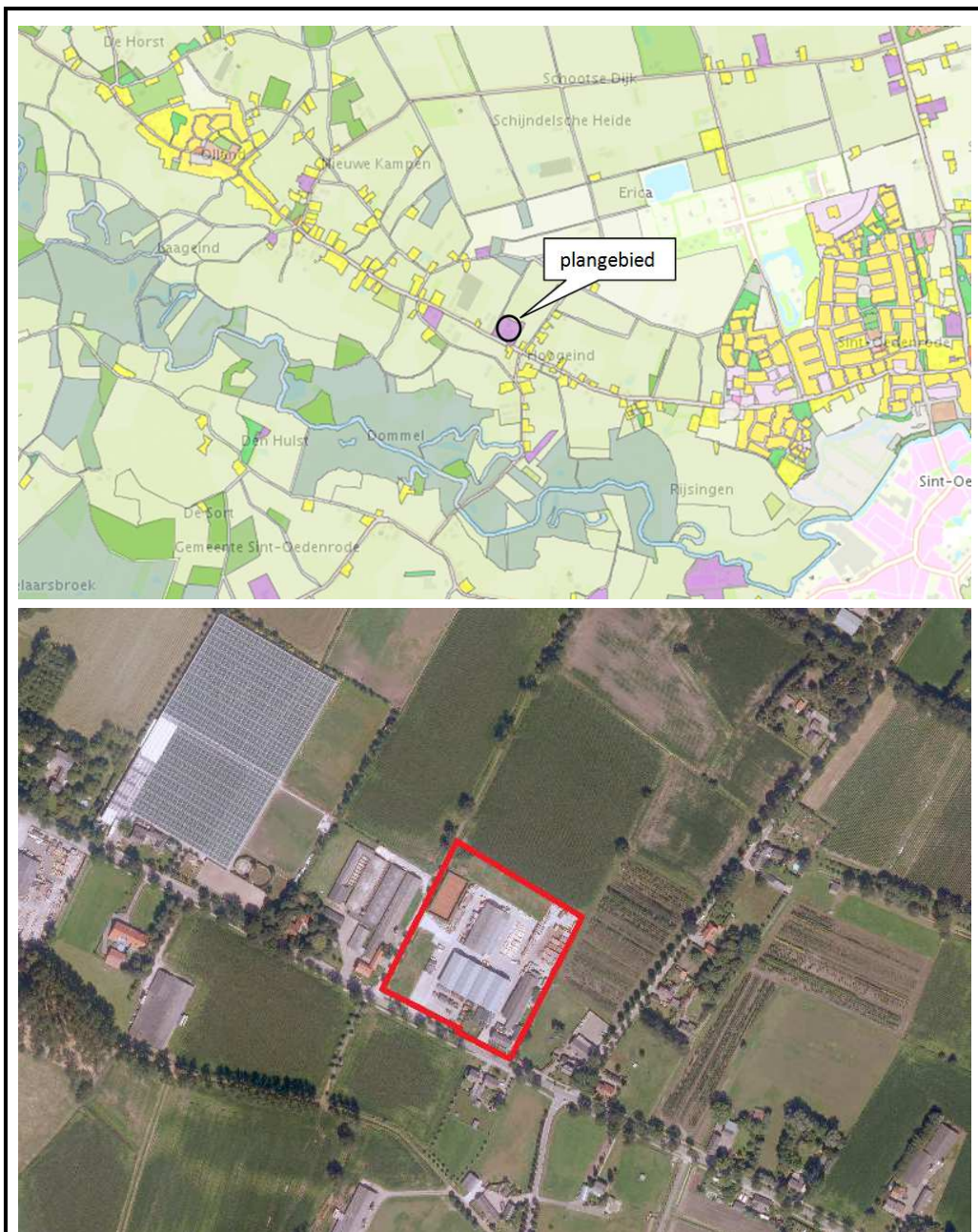
Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken is het noodzakelijk de vorm van het bouwvlak van het betreffende perceel te wijzigen. Door middel van een vormverandering van het bouwvlak kan er in worden voorzien dat de toekomstige bebouwing binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd. De gronden in het plangebied waarop de bebouwing wordt gerealiseerd hebben reeds de bestemming Bedrijf–houtverwerking. De totale oppervlakte van het bouwvlak neemt na de vormverandering licht af.

Naast de bouw van een kantoor en droogloods vindt tevens een uitbreiding van het bestemmingsvlak plaats. Aan de noordzijde wordt een strook grond met de huidige bestemming Agrarisch aan het bedrijfsperceel toegevoegd ten behoeve van buitenopslag. Deze grond is reeds in eigendom van Houthandel Gebr. Smetsers. Daarnaast wordt aan de zuidzijde een smalle strook grond met de huidige bestemming Verkeer–verhard aan het perceel toegevoegd. Deze strook grond doet dienst als voortuin bij de bedrijfswoning en is momenteel in eigendom van de gemeente Sint-Oedenrode. In een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Sint-Oedenrode en Houthandel Gebr. Smetsers zal een en ander nader worden vastgelegd.

De gemeente Sint-Oedenrode heeft naar aanleiding van bovenstaand verzoek, middels een schrijven verzonden 5 februari 2014, aangegeven in te stemmen met een herziening van het bestemmingsplan voor de locatie Ollandseweg 134-136. Het initiatief zal worden meegenomen in de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, vastgesteld op 15 maart 2012. Voorgenomen ontwikkelingen zullen gefaseerd plaatsvinden, waarbij de droogloods in een later stadium gerealiseerd wordt. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

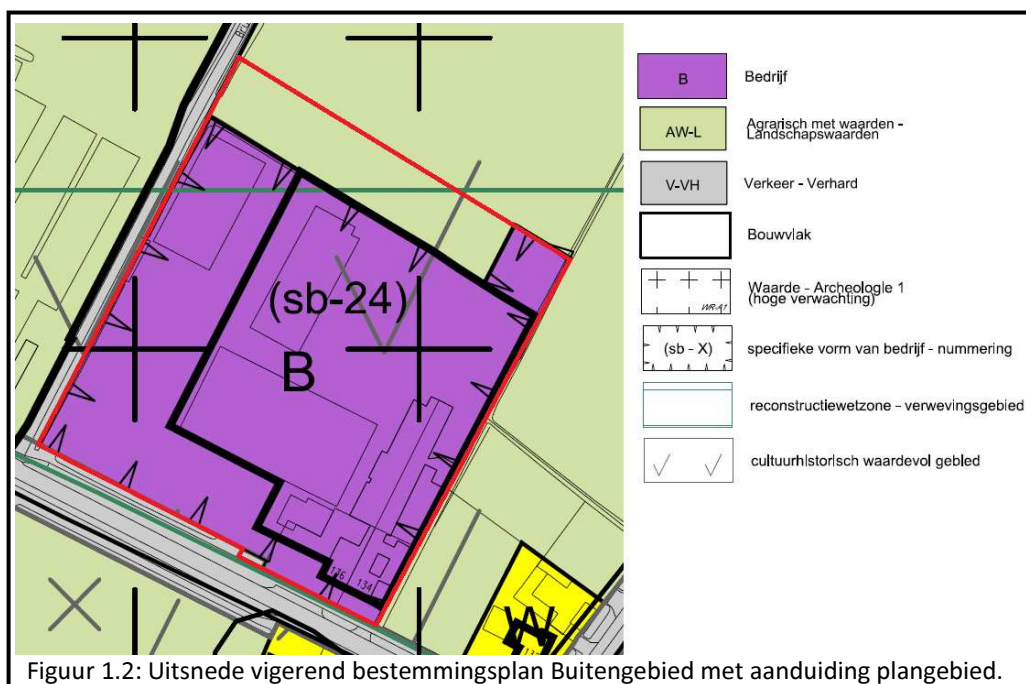
Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Sint-Oedenrode, tussen de woonkernen van Sint-Oedenrode en Olland, aan de Ollandseweg 134-136 (zie figuur 1.1). Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de 'Ollandseweg'. Aan de noord-, oost- en westzijde vormen de perceelsgrenzen de begrenzing van het plangebied. Het plangebied bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode sectie I, nummers 4767 tot en met 4770 (zie bijlage 1). De percelen binnen het plangebied zijn eigendom van Houthandel Gebr. Smetsers.



Figuur 1.1: Ligging plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Onderhavig plangebied valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied. Het bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld op 15 maart 2012 door de gemeenteraad van Sint-Oedenrode. Het plangebied heeft hierin primair de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'houtverwerking' (specifieke vorm van bedrijf – 24). Zoals aangegeven heeft een kleine deel van het plangebied daarnaast de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en 'Verkeer – Verhard'. Het plangebied heeft tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Figuur 1.2 geeft een uitsnede van de plankaart detailbestemmingen.



1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgt de planbeschrijving. Het beleidskader dat van toepassing is op het plangebied en haar directe omgeving wordt in hoofdstuk 4 geschetst. Met name het beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan de orde. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten van het initiatief aan bod. In hoofdstuk 6 wordt de haalbaarheid van het initiatief toegelicht. Hoofdstuk 7 tot slot geeft de eindconclusie van het onderzoek.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Historie

Houthandel Smetsers is reeds 50 jaar gevestigd aan de Ollandseweg te Sint-Oedenrode. Het is een bedrijf dat van oudsher verbonden is aan dit gebied voortkomend uit de behoefte van agrariërs aan hout om stallen te bouwen, aan geriefhout en aan hout voor de agrarische bedrijfsvoering. Het bedrijf heeft zich in de loop van meer dan 50 jaar ontwikkeld van een kleinschalige, lokaal opererende houtzagerij voor in hoofdzaak de agrarische sector tot een moderne houtverwerkende industrie met nationale en internationale aanvoer- en afzetkanalen. Houthandel Smetsers levert vandaag de dag de meest uiteenlopende houtmaterialen en heeft hiermee een vooraanstaande marktpositie verworven. De laatste jaren heeft met name de opkomst van het internet tot een forse groei aan bedrijfsactiviteiten geleid.

2.2 Huidige situatie plangebied

Ten behoeve van de houthandel/houtzagerij zijn in het plangebied vier bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen gesitueerd (zie figuur 2.1). Daarnaast is er op het terrein ruimte voor buitenopslag.

De vier bedrijfsgebouwen bestaan in totaal uit een zestal loodsen en een magazijngebouw. Van deze loodsen dienen er drie voor de opslag van hout. In de overige drie loodsen staan zaagmachines opgesteld en worden producten vervaardigd. Daarnaast is er een kantineruimte voor het personeel. De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing bedraagt 3.315 vierkante meter.

De huidige situatie kenmerkt zich door het ontbreken van een voldoende groot kantoor dat voldoet aan de eisen die behoren bij een middelgroot bedrijf. Momenteel doet een opgerichte noodvoorziening dienst als kantoorruimte. Met name de toenemende verkoop via internet vraagt om meer beeldwerkplekken. De huidige situatie biedt onvoldoende mogelijkheden om deze plekken te creëren. Daarnaast vormt de ontvangst van grotere hoeveelheden klanten een probleem.

De ontsluiting van het bedrijf vindt plaats via de Ollandseweg. In 2011 is een vergunning verleend voor een nieuwe uitrit welke hierna is gerealiseerd. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hiervoor is in ruime mate plek aanwezig.



Figuur 2.2: Impressie plangebied.

3. Planbeschrijving

3.1 Voorgenomen ontwikkelingen

De Gebr. Smetsers zijn eigenaar van de Houthandel op de locatie Ollandseweg 134-136 te Sint-Oedenrode. Het doel is om op deze locatie een nieuw kantoor en nieuwe droogloods te realiseren en daarnaast het bestemmingsvlak uit te breiden. Deze uitbreidingen zijn noodzakelijk voor het behoud en de versterking van het rendement en de marktpositie van Houthandel Gebr. Smetsers. Door de uitbreiding houdt het bedrijf voldoende schaalgrootte en kan zij concurrerend blijven werken. De toekomst van Houthandel Gebr. Smetsers wordt hiermee gewaarborgd.

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken wordt de vorm van het bouwvlak gewijzigd. Een deel van het bouwvlak aan de noordzijde van het plangebied wordt verplaatst naar de westzijde van het plangebied. De grootte van het bouwvlak neemt door de vormverandering licht af van 2.717 vierkante meter naar 2.671 vierkante meter.

Er wordt een nieuw kantoor gerealiseerd met een afmeting van 12 x 10 meter, een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 7,8 meter. Dit kantoor bestaat uit twee bouwlagen en vervangt de noodunit die op dit moment als kantoorruimte dienst doet. Deze noodunit zal zo spoedig mogelijk na oplevering van het nieuwe kantoor worden verwijderd.

Daarnaast wordt er een nieuwe droogloods gerealiseerd met een afmeting van 26 x 18 meter, een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 6,9 meter. Deze droogloods biedt de mogelijkheid om grotere hoeveelheden hout overdekt op te slaan en te drogen. De oppervlakte van de bedrijfsbebouwing neemt in de nieuwe situatie toe van 3.135 vierkante meter naar 3.715 vierkante meter.

Tot slot wordt aan de noordzijde van het bedrijfsperceel het bestemmingsvlak uitgebreid met circa 2.050 vierkante meter ten behoeve van buitenopslag. Ook aan de zuidzijde wordt een smalle strook grond van circa 24 vierkante meter aan het bedrijfsperceel toegevoegd ten behoeve van het gebruik als tuin bij de bedrijfswoning.

De ontsluiting van het perceel blijft ongewijzigd. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting op de Ollandseweg. Op eigen terrein blijft voldoende ruimte voor parkeren.

In figuur 3.6 is de nieuw te realiseren bebouwing, de vormverandering van het bouwvlak en de uitbreiding van het bestemmingsvlak nader weergegeven. Figuur 3.7 geeft de toekomstige situatie van het plangebied weer.

3.2 Landschappelijke inpassing

Het is binnen het ruimtelijk domein gebruikelijk dat een nieuwe ontwikkeling gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing. De provincie Noord-Brabant heeft in haar Verordening Ruimte vastgesteld dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, zeker moet worden gesteld dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De initiatiefnemer van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ('rood') is verplicht te zorgen voor een landschappelijke inpassing ('groen').

Om nadere invulling te geven aan bovenstaand provinciaal beleid heeft de gemeente Sint-Oedenrode de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap Sint-Oedenrode' vastgesteld. In de regeling zijn de ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen waarvoor al dan niet een 'tegenprestatie' moet worden geleverd. Deze ontwikkelingen zijn verdeeld in drie categorieën:

- a. categorie 1: geen inspanning
- b. categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoeringen beheer.
- c. categorie 3: toepassing van de forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van 20% van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en 25% in agrarisch gebied met waarden (landschapswaarden of natuur- en landschapswaarden).

In bijlage 1 van de regeling is een overzicht opgenomen van de ontwikkelingen die vallen binnen de verschillende categorieën. Hieruit blijkt dat onderhavig plan, daar het de uitbreiding van het bestemmingsvlak Bedrijf en het vergroten van het aantal m² bebouwing binnen Bedrijf omvat, valt binnen categorie 3 van de regeling. Daarnaast is het plangebied, zoals in hoofdstuk 1.3 aangeven, gelegen in agrarisch gebied met landschapswaarden. Hierdoor dient 25% van de grondwaardevermeerdering te worden aangewend voor de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Omvang te leveren prestatie

Om de grondwaardevermeerdering te bepalen wordt gebruikt gemaakt van de normbedragen zoals deze in tabel 1 van de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap Sint-Oedenrode' worden genoemd. De waardebepaling vindt in de regeling plaats op basis van de Waardering Onroerende Zaken (WOZ).

Bestemming	prijs per m ²
Bedrijf onbebouwd	€ 70
Bedrijf bebouwd	€ 140
Agrarisch	€ 5

Figuur 3.1: Normbedragen grondwaarde op basis van WOZ

De grondwaardevermeerdering die door onderhavig initiatief wordt gerealiseerd is tweeledig. Ten eerste wordt een strook agrarische grond omgezet naar bedrijfsbestemming. Daarnaast worden binnen de huidige bedrijfsbestemming een aantal bebouwde meters toegevoegd door de realisatie van een kantoor en droogloods. De grondwaardevermeerdering en de hieruit volgende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap zijn weergegeven in figuur 3.2.

Ontwikkeling	m ²		prijs		Totaal
Bestemmingsvlak achterzijde	2.050	à	€ 65 (70-5)	=	€ 133.250
Toevoeging bebouwing	580	à	€ 70 (140-70)	=	€ 40.600
Grondwaardevermeerdering				=	€ 173.850
					25%
Kwaliteitsverbetering van het landschap				=	€ 43.463

Figuur 3. 2: Berekening grondwaardevermeerdering en kwaliteitsverbetering landschap

Uitgangspunten kwaliteitsverbetering

In de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap Sint-Oedenrode' is opgenomen dat de kwaliteitsverbetering in het landschap op twee manieren kan plaatsvinden, namelijk door:

- Fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving.
- Storting van een financiële bijdrage in de Reserve Groenfonds. Het doel van deze reserve is: bekostiging van de kwaliteitsverbetering in het buitengebied. De investering kan ook plaatsvinden door een combinatie van deze twee opties.

Om te kunnen beoordelen of een investering in het landschap in verhouding staat tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zijn in tabel 2 van de regeling normbedragen voor de kosten van verschillende investeringen in de kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. De kosten voor de aanleg en het 10-jarig onderhoud van de meest gangbare landschapselementen zijn hieronder weergegeven.

<i>Investering kwaliteit landschap</i>	<i>Kosten aanleg</i>	<i>Kosten beheer 10 jaar</i>
Planten hoogstamfruitbomen (diameter > 20 cm)	€ 70,- per stuk	• Hoogstamfruitboom diameter stam < 20 cm € 53,40 per boom
Aanplant bosplantsoen; conventioneel geteeld en nl-herkomst	€ 1,58 per stuk	• Hakhoutsingel € 115,90 per are • Bossingel € 71,90 per are • Elzensingel € 5,60 per meter • Hakhoutbosje € 47,10 per are • Griendje € 175,30 per are • Klein bosje € 28,80 per are • Struweelhaag 6 jaar € 7,30 per meter • Struweelhaag 12 jaar € 4,50 per meter • Knip- en scheerheg € 11,70 per meter
Aanplant laanbomen	€ 60,62 per stuk	• Landschapsboom diameter stam < 20 cm € 33,40 per boom • Landschapsboom diameter stam > 20 cm-60 cm € 55,40 per boom • Landschapsboom diameter stam > 60 cm € 97,00 per boom • Knotboom diameter stam < 30 cm € 26,80 per boom • Knotboom diameter stam 30-60 cm € 73,80 per boom • Knotboom diameter stam > 60 cm € 97,20 per boom
Aanplant knotwilgenstek	€ 10,88 per stuk	• Knotboom diameter stam < 30 cm € 26,80 per boom • Knotboom diameter stam 30-60 cm € 73,80 per boom • Knotboom diameter stam > 60 cm € 97,20 per boom

Figuur 3.3: Normbedragen kosten investeringen kwaliteitsverbetering van het landschap.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Binnen het plangebied wordt gekozen een kwaliteitsverbetering toe te passen in de vorm van de aanleg van een aantal van bovenstaande landschapselementen. In het inrichtingsplan in bijlage 2 zijn deze verschillende landschapselementen nader ingetekend.

Gekozen wordt om rondom het perceel een knip- en scheerheg aan te leggen (Landschapspakket L7). Een knip en scheerheg is een vrijliggend lijnvorming landschapselement, met aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen- en struiken, dat regelmatig wordt geknipt of geschoren. De heg zal langs de volledige westzijde van het perceel en delen van de noord-, oost- en zuidzijde worden aangeplant over een totale lengte van 300 meter. Gekozen wordt voor een tweerijig element. Tussen de rijen wordt een minimale afstand van 0,50 meter aangehouden. De plantenafstand in de rij bedraagt minimaal 0,30 meter.

Daarnaast wordt tevens gekozen voor het aanplanten van een bomenrij, bestaande uit een 30-tal hoogstamfruitbomen (Landschapspakket L8B). Een bomenrij betreft een één-, twee- of meerrijigge beplanting van bomen, niet zijnde knotbomen, die meestal van ongeveer gelijke leeftijd zijn. In dit geval wordt gekozen voor een enkele rij. De bomen zullen eveneens langs de volledige westzijde van het perceel en delen van de noord-, oost- en zuidzijde worden aangeplant. Bij de hoogstamfruitbomen wordt een minimale onderlinge afstand van 10 meter aangehouden.

In bijlage 3 is een nadere beschrijving van de gekozen landschapspakketten, zoals opgenomen in de provinciale 'Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant', weergegeven. De totale investeringen in de aanleg en het beheer van de landschapselementen worden hieronder weergegeven.

Inrichtings- en beheerkosten fysieke kwaliteitsverbetering landschap					
Landschapselement	Meters	Stuks	Kosten aanleg stukprijs	Kosten beheer stukprijs	Investering
Knip- en scheerheg	300	990*	€ 1,58	€ 11,70 per meter	€ 5.074
Knip- en scheerheg	300	990*	€ 1,58	€ 11,70 per meter	€ 5.074
Hoogstamfruitbomen	-	30**	€ 70,00	€ 53,40 per boom	€ 3.702
					€ 13.850
Plankosten					
Opstellen inrichtingsplan					€ 2.500
Totale investering fysieke kwaliteitsverbetering					€ 16.350

Figuur 3.4: Overzicht investeringen fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap.

De investering in de fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt € 16.350. Wanneer deze investering wordt afgetrokken van het totaal te compenseren bedrag van € 43.463 blijft er een bedrag van € 27.113 over. Dit bedrag zal door de initiatiefnemer worden gestort in de Reserve Groenfonds.

Investeringen	
Investering fysieke kwaliteitsverbetering	€ 16.350
Storting Reserve Groenfonds	€ 27.113
Kwaliteitsverbetering van het landschap	€ 43.463

Figuur 3.5: Overzicht totale investering in kwaliteitsverbetering van het landschap.

Privaatrechtelijke overeenkomst

Bovenbeschreven investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap zal worden geborgd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente Sint-Oedenrode en initiatiefnemer. De fysieke kwaliteitsverbetering wordt hierbij nader uitgewerkt in een landschapsplan. Daarnaast wordt het bedrag en de storting daarvan in de Reserve Groenfonds in deze overeenkomst vastgelegd.



Figuur 3.6: Voorgenomen ontwikkelingen plangebied.

4. Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, als gemeentelijk niveau. Het gaat hier om een betrekkelijk kleinschalig project dat aansluit op de mogelijkheden die de geldende bestemming reeds biedt. Rijksbelangen zijn hierdoor niet in het geding. Een toets aan het rijksbeleid kan dan ook achterwege blijven. Het plan wordt wel getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. De belangrijkste bevindingen uit dit beleid worden hieronder beschreven en aangegeven wordt hoe de ontwikkeling van het plangebied past binnen de bestaande regelgeving.

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Structuurvisie

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De visie is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de SVRO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De Verordening ruimte is één van deze uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit de SVRO in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Voor het onderhavige plan is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan getoetst dient te worden.

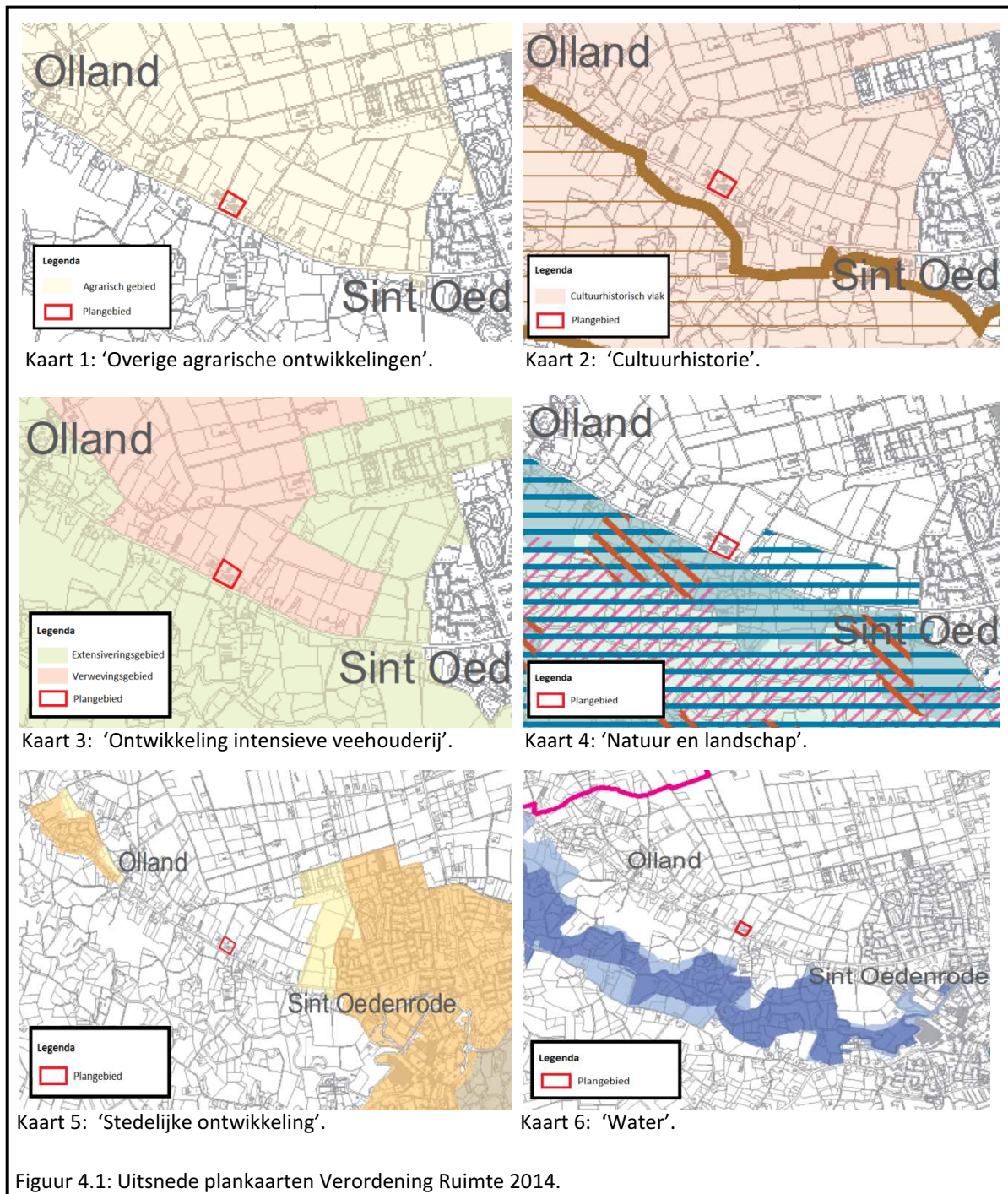
4.1.2 Verordening Ruimte

De provincie Noord-Brabant heeft op 7 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld en deze is met ingang van 19 maart 2014 in werking getreden. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waarmee een gemeente rekening dient te houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen voort uit de provinciale Structuurvisie. De verordening bestaat uit regels en kaartmateriaal. De verordening bevat regels voor:

- stedelijke ontwikkeling
- ecologische hoofdstructuur en groenblauwe mantel
- water

- agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw
- cultuurhistorie
- niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied

Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een zestal kaarten. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de opgestelde regels gelden.



Het plangebied is volgens de plankaart 'overige agrarische ontwikkelingen' uit de Verordening Ruimte gelegen in 'Agrarisch gebied'. Figuur 4.1 kaart 1 geeft een uitsnede van deze plankaart. In de Verordening Ruimte (Artikel 11.6 lid 3) is opgenomen dat een bestemmingsplan dat is gelegen in agrarisch gebied, kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 1 of 2, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m². Hieraan zijn een aantal voorwaarden verbonden:

1. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik;
2. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding;
3. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen;
4. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
6. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
7. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Ad 1. In de huidige situatie is het volledige bestemmingsvlak in gebruik voor bedrijfsbebouwing dan wel buitenopslag. Binnen het huidige bestemmingsvlak zijn geen mogelijkheden om tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte. Om zorgvuldig ruimtegebruik voor te staan worden het kantoor en de droogloods aangrenzend aan de bestaande bebouwing gerealiseerd.

Ad 2. Die uitbreiding is noodzakelijk vanuit bedrijfseconomisch perspectief (zie hoofdstuk 3.1).

Ad 3. Bij een eerdere uitbreiding in 2002 is door de Kamer van Koophandel Oost Brabant een gekwalificeerd bedrijfsplan opgesteld. In dit rapport is bezien of er reële mogelijkheden zijn tot bedrijfsverplaatsing, met een mogelijke en verantwoorde voortzetting van de bedrijfsvoering. De conclusie van de Kamer van Koophandel Oost Brabant luidt als volgt:

Gehele verplaatsing, zo die al mogelijk zou zijn, vergt naast een aanzienlijke kapitaalsvernietiging van de aanwezige bedrijfsbebouwing een forse meerinvestering, die is begroot op circa 3,5 miljoen euro. Al met al zou deze last zozeer op de bedrijfsexploitatie gaan drukken dat het voortbestaan van het bedrijf reëel in gevaar zou kunnen komen.

Concluderend kan dan ook worden gesteld, dat het geheel of gedeeltelijk verplaatsen van het bedrijf uit financieel/bedrijfs-economisch oogpunt niet verantwoord is.

- Ad 4. De ontwikkeling gaat gepaard met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Van de bestemmingswinst zal 25% worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Het geheel zal landschappelijk worden ingepast (zie hoofdstuk 3.2).
- Ad 5. De inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag.
- Ad 6. Met de ontwikkeling wordt aangesloten op de bestaande bebouwing en bouwhoogte, welke past bij de aard van de omgeving van het plangebied.
- Ad 7. Het initiatief leidt niet tot een ontwikkeling waarbij het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt (grootschalige ontwikkeling).

Bovenstaande voorwaarden worden in onderhavig plan in acht genomen. Er zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Naast dat het plangebied is gelegen in agrarisch gebied, is het ook gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak (zie figuur 4.2 kaart 2). De locatie ligt binnen het gebied van het nationaal landschap Het Groene Woud. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een nationaal landschap strekt mede tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van de onderscheiden gebieden.

In het plangebied is er voornamelijk sprake van de aanwezigheid van laanbeplanting welke de kleinschalige openheid en het groene karakter van het gebied bepaalt. Met het realiseren van de gewenste bebouwing worden de aanwezige laanbeplanting en andere structuurbepalende elementen niet aangetast. Bij de landschappelijke inpassing (hoofdstuk 3.2) wordt er voor gekozen een 30-tal bomen in de vorm van laanbeplanting in het plangebied aan te planten ter versterking van het kenmerkende karakter. Daarnaast is de ontwikkeling naar verhouding dermate minimaal dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van Het Groene Woud.

In de directe omgeving van het plangebied zijn daarnaast geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of gebieden gelegen. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft geen (negatieve) invloed op de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied.

Zoals uit figuur 4.3 kaart 3 naar voren komt is het plangebied tevens gelegen in het verweingsgebied voor intensieve veehouderij. Er is hier echter geen sprake van nieuwvestiging, uitbreiding, omzetting of hervestiging van

intensieve veehouderij. Onderhavig plan betreft immers de uitbreiding van een houtverwerkend bedrijf.

Op de overige drie kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het plangebied niet aangemerkt. Het plangebied is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de groenblauwe mantel of in de hiervoor aangewezen attentie-/beheergebieden. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in stedelijk ontwikkelingsgebied en ligt er ook wat betreft water geen nadere aanduiding op de locatie.

4.2 Gemeentelijk beleid

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'. Het bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld op 15 maart 2012 door de gemeenteraad van Sint-Oedenrode. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'houtverwerking' (specifieke vorm van bedrijf – 24).

In het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van vormverandering van het bouwvlak (Artikel 6.6 lid 1). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak. Hierbij moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. de totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
2. de vormverandering is noodzakelijk voor de ontwikkeling van het bedrijf;
3. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen;
4. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

- Ad 1. De totale oppervlakte van het bouwvlak neemt na de vormverandering licht af van 2.717 vierkante meter naar 2.671 vierkante meter.
- Ad 2. De vormverandering is noodzakelijk voor de ontwikkeling van het bedrijf (zie hoofdstuk 3.1).
- Ad 3. De toetsing aan de relevante milieuhygiënische aspecten vindt plaats in hoofdstuk 5 van deze onderbouwing.
- Ad 4. Er zijn geen aanwijzingen dat de naastgelegen percelen door het initiatief worden gehinderd in hun gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden.

De voorwaarden voor vormverandering van het bouwvlak worden hiermee in acht genomen. Er zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

In het bestemmingsplan is tevens vastgelegd (Artikel 6.3 lid 2) dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om een omgevingsvergunning te verlenen voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. De volgende bepalingen zijn hierbij van toepassing:

1. de vergroting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of – ontwikkeling van het bedrijf;
2. de vergroting dient plaats te vinden binnen het bouwvlak;
3. niet-agrarische bedrijven mogen uitbreiden met maximaal 15% van de aangegeven bebouwde oppervlakte, met dien verstande dat de oppervlakte van het bestemmingsvlak maximaal 5.000 m² mag bedragen, indien gelegen in de ‘groenblauwe mantel’;
4. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen;
5. deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

- Ad 1. De vergroting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of – ontwikkeling van het bedrijf (zie hoofdstuk 3.1).
- Ad 2. De realisatie van het kantoor en de droogloods vinden plaats binnen het bouwvlak.
- Ad 3. De uitbreiding is afgestemd met de gemeente Sint-Oedenrode. Het totale oppervlak aan bedrijfsbebouwing mag maximaal 3.715 vierkante meter bedragen (15%). Het bedrijf is niet gelegen in de ‘groenblauwe mantel’ waardoor er geen beperkingen worden gesteld aan de grootte van het bestemmingsvlak.
- Ad 4. De toetsing aan de relevante milieuhygiënische aspecten vindt plaats in hoofdstuk 5 van deze onderbouwing.
- Ad 5. De ontwikkeling gaat gepaard met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Van de bestemmingswinst zal 25% worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Het geheel zal landschappelijk worden ingepast (zie hoofdstuk 3.2).

De voorwaarden voor uitbreiding van de bedrijfsbebouwing worden hiermee in acht genomen. Er zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

5. Ruimtelijke en milieuhygiënische effecten

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten van het project. Aangetoond dient te worden dat de realisering van het project er niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

Het nieuw te realiseren kantoor valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer en de daarbij behorende Regeling. Op 19-12-2014 is namens Houthandel Smetsers voor het kantoor een melding gedaan in het kader van het Activiteitenbesluit. Uit de melding komt naar voren dat, omdat er geen sprake is van een inrichting waar bodembedreigende activiteiten worden uitgevoerd, een bodemonderzoek vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer voor onderhavig initiatief niet noodzakelijk is.

Ook de nieuw te realiseren droogloods valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer en de daarbij behorende Regeling. Gekozen wordt de ontwikkelingen gefaseerd te realiseren, waarbij de omgevingsvergunning voor de droogloods op een later tijdstip wordt aangevraagd. Ten tijde van deze aanvraag zal voor de droogloods tevens een melding worden ingediend. Hierop vooruitlopend is reeds de Activiteitenbesluit Internetmodule (AIM) doorlopen. Uit het doorlopen van de AIM komt naar voren dat voor de droogloods geen bodemonderzoek vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer noodzakelijk is.

In de Woningwet (Artikel 8) is vastgelegd dat niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond. Een bodemonderzoek is verplicht wanneer er sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft hier onder andere woningen, kantoorruimtes en (zorg)instellingen. Voor onderhavig initiatief houdt dit in dat voor de bouw van het kantoor een bodemonderzoek verplicht is. In de droogloods verblijven geen mensen waardoor hiervoor een bodemonderzoek niet verplicht wordt gesteld.

Door middel van een vast te stellen bouwverordening geven gemeenten nader invulling aan de voorschriften uit de Woningwet. Door de gemeente Sint-Oedenrode is in haar bouwverordening (Artikel 2.1.5. lid 3) opgenomen dat de gemeente geheel of gedeeltelijk kan afwijken van de plicht tot het indienen van een bodemonderzoek indien bij de gemeente reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.

Bij de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) is de meest recente bodeminformatie voor de locatie Ollandseweg 134-136 opgevraagd (bijlage 4). In het door de ODBN verstrekte rapport is informatie opgenomen over de diverse bodemonderzoeken die de afgelopen 20 jaar hebben plaatsgevonden op de locatie Ollandseweg 134-136. In 2006 is een Historisch onderzoek uitgevoerd door Van Vleuten Consult bv. Conclusie van dit historisch onderzoek is dat de locatie onverdacht is. Op basis van deze gegevens kan worden aangenomen dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

Indien de door het ODBN aangeleverde informatie aangaande de bodem door de gemeente toch onvoldoende wordt geacht, zal door de initiatiefnemer voor aanvang van de bouwwerkzaamheden alsnog een nieuw verkennend bodemonderzoek aan de gemeente worden overlegd.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies.

Milieuzonering ten aanzien van de planlocatie

Als bij een inrichting nieuwe gevoelige objecten worden opgericht in het kader van geur, geluid, luchtkwaliteit of externe veiligheid, dan mag dit gevoelig object geen hinder ondervinden van eventueel omliggende hinder veroorzakende inrichtingen. Tevens mag de ontwikkeling van een nieuw gevoelig object geen belemmering zijn van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen. In onderhavig initiatief wordt het kantoor aangemerkt als nieuw gevoelig object in het kader van geluid, geur, luchtkwaliteit en/of externe veiligheid. De droogloods wordt niet aangemerkt als gevoelig object.

Om de invloed van de milieuhinder van omliggende (agrarische) bedrijven op het te realiseren kantoor te analyseren, is getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Hierbij is uitgegaan van het omgevingstype rustige woonwijk / rustig buitengebied. De bestemmingen zijn gebaseerd op het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld op 15 maart 2012. De afstanden zijn gemeten tussen enerzijds de perceelsgrens van de omliggende bedrijven en anderzijds de gevel van het te realiseren kantoor.

In figuur 5.1 is de toetsing aan de richtwaarden voor de bestemmingen in de omgeving van de Ollandseweg 134-136 uitgevoerd. Overschrijdingen van de richtafstanden zijn vetgedrukt.

bedrijf		bestemming	richtafstand in meters				afstand feitelijk
id	adres		geur	stof	geluid	gevaar	
1	Ollandseweg 142	Agrarisch bedrijf - iv	200	30	50	0	46 m
2	Ollandseweg 153	Agrarisch bedrijf - iv	200	30	50	0	160 m
3	't Achterom 2	Agrarisch bedrijf - iv	200	30	50	0	125 m
4	Ollandseweg 148	Agrarisch bedrijf - fruitteelt	10	10	30	10	160 m
5	Ollandseweg 159	Bedrijf - houtzagerijen	0	50	100	50	310 m

Figuur 5.1: Overzicht en toetsing richtafstanden.

Uit figuur 5.1 volgt dat niet wordt voldaan aan de richtafstanden van geur voor de veehouderijbedrijven aan de Ollandseweg 142, Ollandseweg 153 en 't Achterom 2. Dit aspect dient voor alle drie de bedrijven nader te worden onderzocht. Ook voor het aspect geluid wordt voor de Ollandseweg 142 niet voldaan de richtafstand. De overige aspecten en bedrijven voldoen aan de richtafstanden.

Milieuzonering vanuit de planlocatie

Naast de invloed van de milieuhinder van de omliggende (agrarische) bedrijven op het nieuw te realiseren kantoor dient ook de invloed van het kantoor en de droogloods op de omliggende milieugevoelige functies (woningen) in beeld te worden gebracht. Voor beide ontwikkelingen is voor wat betreft de invloed van geur, stof, geluid en gevaar getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie.

De grootste richtafstand voor het kantoor voor wat betreft geur, stof, geluid en gevaar die hierbij dient te worden aangehouden is 10 meter (geluid). Deze afstand wordt ruimschoots in acht genomen. Voor wat betreft de droogloods is de grootste richtafstand 30 meter (geluid). De dichtstbijzijnde woning aan de Ollandseweg 142 is gelegen op circa 25 meter. Deze richtafstand wordt overschreden en dient dus nader te worden onderzocht.

5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit vormt per 15 november 2007 het toetsingskader voor nieuwe plannen en projecten in relatie tot de kwaliteit van de lucht. In Nederland heeft dit met name betrekking op stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Als onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is de Amvb 'Niet in betekenende mate' (NIBM) opgenomen. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Om op een eenvoudige en snelle manier te kunnen bepalen of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in

samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld.

In onderhavig plan vervangt het nieuw te bouwen kantoor de noodunit die op dit moment als kantoorruimte dient. De verwachting is dat het nieuwe kantoor niet tot een aanzienlijk aantal extra verkeersbewegingen leidt. De droogloods dient voornamelijk voor de opslag van hout dat op dit moment in de buitenlucht wordt opgeslagen. Het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg hiervan is tevens minimaal.

Om toch met zekerheid vast te stellen dat onderhavig initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM-tool versie mei 2013. Hierbij is gerekend met een mogelijke toename van 40 verkeersbewegingen per dag met een aandeel van 20% voor het vrachtverkeer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		40
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,15
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5.2: Berekening NIBM tool.

De conclusie luidt dat de bijdrage van het extra verkeer NIBM is en ver verwijderd blijft van de grens voor NIBM. Ook bij een grotere toename van het verkeer blijft het project NIBM. Een uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek is niet noodzakelijk. Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

5.4 Geluid

Kantoor

Het nieuw te realiseren kantoor valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer en de daarbij behorende Regeling. Op 19-12-2014 is namens Houthandel Smetsers voor het te realiseren kantoor een melding gedaan in het kader van het Activiteitenbesluit. Uit de melding komt

naar voren dat in beginsel geen verplichting geldt tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

Uit figuur 5.1 blijkt dat voor de Ollandseweg 142 niet wordt voldaan aan de richtafstand voor geluid. De hierbij gemeten afstand is die van de perceelsgrens tot de gevel van het nieuw te realiseren kantoor (milieugevoelig object). Deze afstand bedraagt 46 meter. In het bestemmingsplan Buitengebied (Artikel 4.2.1.) is echter opgenomen dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 meter. Mocht het zo zijn dit in de toekomst het bedrijf aan de Ollandseweg 142 wordt vergroot dan staat de bebouwing ten alle tijden op een minimale afstand van 51 meter van het kantoor. De afstand van 50 meter tussen inrichting en geluidgevoelig object wordt hiermee in acht genomen.

Droogloods

De nieuw te realiseren droogloods valt tevens onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer en de daarbij behorende Regeling. Gekozen wordt de ontwikkelingen gefaseerd te realiseren, waarbij de omgevingsvergunning voor de droogloods op een later tijdstip wordt aangevraagd. Ten tijde van deze aanvraag zal voor de droogloods tevens een melding worden ingediend. Hierop vooruitlopend is reeds de Activiteitenbesluit Internetmodule (AIM) doorlopen. Uit het doorlopen van de AIM komt naar voren dat in beginsel geen verplichting geldt tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

Uit paragraaf 5.1 blijkt tevens dat voor de nieuw te realiseren droogloods niet wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter voor geluid ten opzichte van de woning aan de Ollandseweg 142 (milieugevoelig object). Deze afstand bedraagt 25 meter. Op het moment dat voor de droogloods een omgevingsvergunning wordt aangevraagd zal worden bezien of nader akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat wanneer een plan voorziet in de realisatie van een geluidgevoelig object binnen de invloedssfeer van verkeerslawaaï, er een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Het kantoor wordt in het kader van de Wet geluidhinder niet aangemerkt als geluidgevoelig object. In dit kader is nader akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

In de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied is een waarborg opgenomen dat nieuwe bouwwerken niet te dicht bij wegen gebouwd mogen worden. Dit mede ter bescherming van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in verband met geluidsoverlast. De Ollandseweg heeft op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'Verkeerd – verhard'. In de voorschriften is bepaald dat bij bouwen aan

verharde wegen een minimale afstand van 25 meter uit de as van de weg in acht dient te worden aangehouden. In onderhavig plan is er sprake van een afstand van bijna 30 meter vanaf de gevel van zowel het kantoor als de droogloods tot de as van de weg.

Daarnaast neemt, zoals in paragraaf 5.3 vermeld, het aantal verkeersbewegingen en daarmee het geluid, als gevolg van onderhavig initiatief nauwelijks toe. Er mag worden aangenomen dat er geen sprake zal zijn van geluidsoverlast als gevolg van wegverkeer en dat nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect geluid vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.5 Geur

Per 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door veehouderijbedrijven. Het plan mag geen belemmering vormen voor de bedrijven in de omgeving. Daarnaast moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Belangen veehouderijen

De veehouderijen aan de Ollandseweg 142, Ollandseweg 153 en 't Achterom 2 worden beschermd tegen geurgevoelige objecten (omgekeerde werking). Dit houdt in dat de rechten van deze veehouderijen, die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning, moeten worden gerespecteerd.

In dit geval is het zo dat voor de veehouderij aan de Ollandseweg 142 de bestaande werkplaats aan de Ollandseweg 136 het maatgevende object voor de uitbreidingsruimte van het bedrijf is. Voor de veehouderij aan de Ollandseweg 153 geldt dat de woning aan de Ollandseweg 146 het maatgevende object is voor de uitbreidingsruimte van het bedrijf. Met betrekking tot 't Achterom 2 tot slot is de woning aan de Ollandseweg 149 het maatgevende object voor de uitbreidingsruimte van het bedrijf. Zowel de werkplaats als de woningen zijn bestaande geurgevoelige objecten die dichterbij de veehouderijen zijn gelegen dan het nieuw te realiseren kantoor. Het nieuwe kantoor is om die reden niet eerder belemmerend voor alle drie de bedrijven.

Woon- en leefklimaat

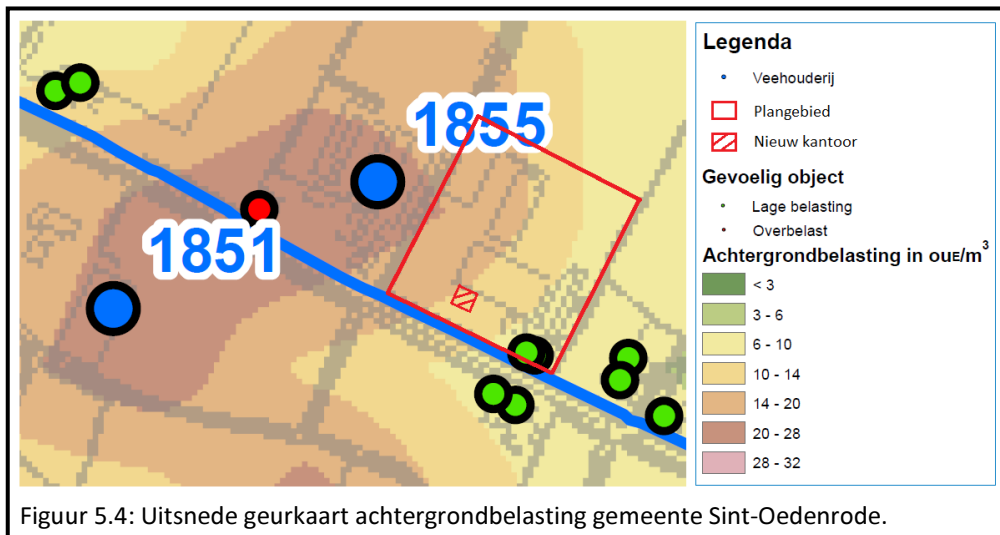
Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het te realiseren kantoor is het nodig om de verwachte geurhinder te evalueren. Deze evaluatie betreft zowel de achtergrondbelasting als de voorgrondbelasting.

Achtergrondbelasting

Voor de achtergrondbelasting zijn in de Verordening Ruimte 2014 normen opgenomen. De gemeente Sint-Oedenrode heeft geen eigen waarden in haar beleid opgenomen. De volgende toetswaarden zijn aangehouden:

- 20 ou_e/m^3 voor objecten in het buitengebied;
- 10 ou_e/m^3 voor objecten in de bebouwde kom.

Onlangs is door de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) voor de gemeente Sint-Oedenrode de achtergrondbelasting qua geur opnieuw berekend. Deze gegevens over de achtergrondbelasting worden in dit onderzoek gebruikt ten behoeve van een beoordeling van het woon- en leefklimaat. In figuur 5.4 is een uitsnede van de geurkaart weergegeven met daarin het plangebied ingetekend.



Figuur 5.4: Uitsnede geurkaart achtergrondbelasting gemeente Sint-Oedenrode.

Uit figuur 5.4 volgt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het te realiseren kantoor in de huidige situatie tussen de 10,00 tot 14,00 ou_e/m^3 bedraagt. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. De wettelijke norm van 20 ou_e/m^3 wordt hiermee niet overschreden. Om het woon- en leefklimaat te beoordelen hanteert het RIVM voor de achtergrondbelasting geur de volgende milieukwaliteitscriteria:

Achtergrondbelasting (ou_e/m^3)	Mogelijke kans op geurhinder (%)	Beoordeling leefklimaat
1-3	<5	zeer goed
4-8	5-10	goed
9-13	10-15	redelijk goed
14-20	15-30	matig
21-28	20-25	tamelijk slecht
29-38	25-30	slecht
39-50	30-35	zeer slecht
51-65	35-40	extreem slecht

Figuur 5.5: Classificatie achtergrondbelasting (RIVM).

De achtergrondbelasting ter plaatse van het nieuw te realiseren valt in de categorie 9 tot en met 13 ou_e/m³. Het woon- en leefklimaat ten gevolge van de achtergrondbelasting kan dan ook als redelijk goed worden beoordeeld.

Voorgrondbelasting

De wettelijke normen voor de voorgrondbelasting zoals vastgelegd in de Wgv zijn door de gemeente Sint-Oedenrode overgenomen in haar 'Verordening geurhinder en veehouderij'. Dit houdt in dat de wettelijke geurnormen van 3 ou_e/m³ binnen de bebouwde kom en 14 ou_e/m³ buiten de bebouwde kom hier van toepassing zijn.

Uit figuur 5.1 komt naar voren dat in de nieuwe situatie niet aan de richtafstanden voor geur voor de veehouderijen aan de Ollandseweg 142, Ollandseweg 153 en 't Achterom 2 wordt voldaan. De voorgrondbelasting van deze bedrijven op het nieuw te realiseren kantoor is daarom nader onderzocht. Hierbij is gebruik gemaakt van het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning, versie 2010. Het rekenresultaat is de geurbelasting van de drie individuele veehouderijen op het geurgevoelige object (kantoor). Het programma toetst de berekende geurbelasting aan de norm die van toepassing is. De geurcontouren van de veehouderijen zijn berekend vanaf de emissiepunten van de stallen. De invoergegevens en de uitkomsten van de berekeningen voor beide veehouderijen zijn opgenomen in bijlage 5.

Uit de uitkomsten van de berekeningen blijkt dat de geurcontouren van alle drie de veehouderijen niet tot over de inrichtingsgrens van het geurgevoelige object reiken. De veehouderijen aan de Ollandseweg 142, Ollandseweg 153 en 't Achterom 2 zorgen voor een geurbelasting op het nieuw te realiseren kantoor van respectievelijk 13,9 ou_e/m³, 4,1 ou_e/m³ en 3,6 ou_e/m³. De vastgestelde geurnorm van 14 ou_e/m³ wordt in alle drie de gevallen niet overschreden.

Voorgrondbelasting (ou _e /m ³)	Mogelijke kans op geurhinder (%)	Beoordeling leefklimaat
<1,5	<5	zeer goed
1,5-3	5-10	goed
4-6	10-15	redelijk goed
7-10	15-30	matig
11-14	20-25	tamelijk slecht
14-19	25-30	slecht
20-25	30-35	zeer slecht
25-32	35-40	extreem slecht

Figuur 5.6: Classificatie voorgrondbelasting (RIVM).

Om het woon- en leefklimaat te beoordelen hanteert het RIVM voor de voorgrondbelasting geur de milieukwaliteitscriteria zoals weergegeven in figuur 5.6. Aan de hand van deze criteria kan het woon- en leefklimaat ter plaatse van het te realiseren kantoor ten gevolge van de veehouderij aan de Ollandseweg 142 worden beoordeeld als tamelijk slecht. Het woon- en

leefklimaat ten gevolge van de veehouderij aan de Ollandseweg 153 kan worden beoordeeld als redelijk goed. Het woon- en leefklimaat ten gevolge van de veehouderij aan 't Achterom 2 kan worden beoordeeld als goed.

Conclusie

Het realiseren van een kantoorpand aan de Ollandseweg 136 wordt door zowel de individuele als de cumulatieve geurbelasting van de omliggende veehouderijen niet belemmerd. In beide gevallen (voorground- en achtergrondbelasting) wordt aan de vastgestelde geurnormen voldaan.

De belangen van omliggende veehouderijen worden door de realisatie van het nieuwe kantoor niet geschaad. Daarnaast kan op de planlocatie op basis van de achtergrondbelasting worden gesproken van een redelijk goed woon- en leefklimaat. Enkel voor wat betreft de voorgroundbelasting van Ollandseweg 142 is er sprake van een tamelijk slecht woon- en leefklimaat. Gezien de ligging van de locatie in het buitengebied en in de nabijheid van meerdere veehouderijen, kan deze lagere milieukwaliteit als aanvaardbaar worden beschouwd.

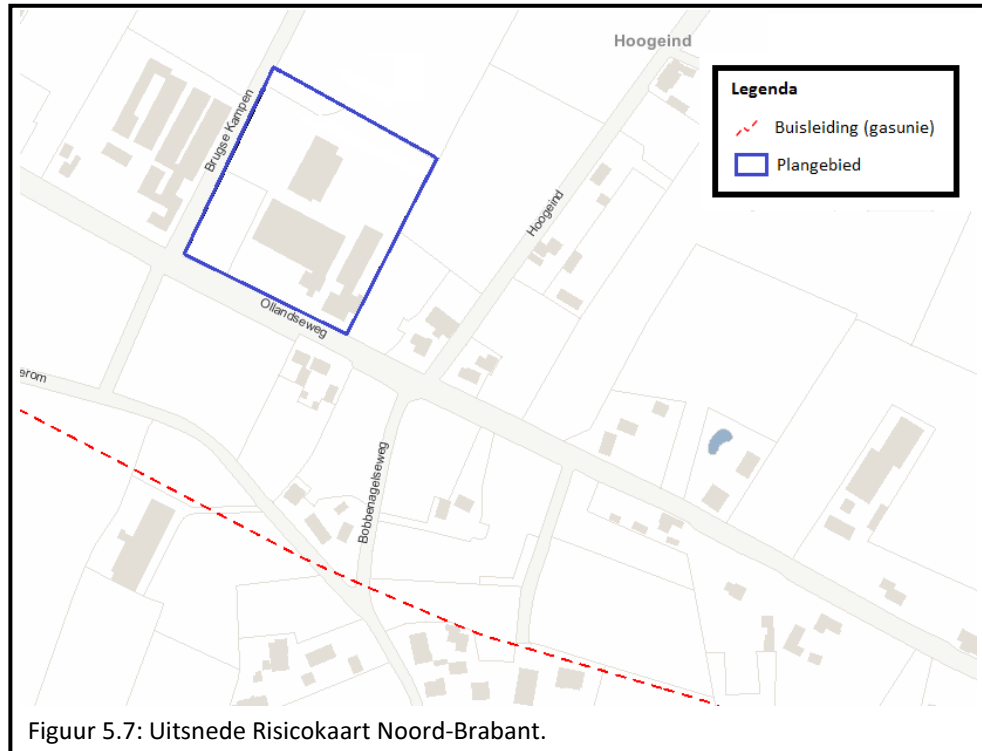
Tot slot volgt uit het Activiteitenbesluit milieubeheer dat de afstand van de gevel van het kantoor tot het dichtsbijgelegen dierenverblijf minimaal 25 meter dient te bedragen. De afstand tot het dichtsbijgelegen dierenverblijf aan de Ollandseweg 142 is circa 60 meter, waardoor ook aan deze minimale afstand wordt voldaan.

5.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid (Bevi), richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (o.a. lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen/objecten die risico lopen (kwetsbare objecten) dienen vastgestelde afstanden in acht te worden genomen.

Om te bepalen of er voor onderhavig plan beperkingen voortkomen vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen is gekeken naar de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop deze aspecten in kaart zijn gebracht. Blijkens de risicokaart (figuur 5.7) is het plangebied niet gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van meer dan 150 meter is wel een buisleiding van de Gasunie gelegen. Het plangebied is echter niet gelegen

binnen het invloedsgebied van deze leiding. Op het gebied van externe veiligheid zijn derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen te verwachten



5.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de provinciale risicokaart geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Infrastructuur en parkeren

Verkeerskundig blijft de situatie ongewijzigd. De ontsluiting van het kantoor vindt plaats via de bestaande uitrit op de Ollandseweg. Deze uitrit is in 2011 vergund en nieuw aangelegd. Op eigen terrein is en blijft voldoende ruimte voor parkeren.

5.8 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij ruimtelijke ontwikkelingen. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elk ruimtelijk plan.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van het Waterschap de Dommel, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Kern van deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De waterbeheerder voor de projectlocatie is Waterschap De Dommel. Het beleid van Waterschap De Dommel is gericht op het duurzaam omgaan met water. Waterschap De Dommel heeft als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen 'hydrologisch neutraal' uitgevoerd moeten worden. Dat houdt in dat het hemelwater dat valt op nieuw te realiseren daken en verhardingen, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen heeft Waterschap De Dommel daarom samen met Waterschap Aa en Maas de notitie 'ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' opgesteld. In deze notitie worden een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen. Hierbij is een vertaalslag gemaakt naar de volgende vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden:

- de afvoer uit het gebied is niet groter dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het projectgebied blijft gelijk of neemt toe;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving blijven gelijk, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- de (grond)waterstanden in het projectgebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het projectgebied zelf;
- het projectgebied moet zo worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het projectgebied.

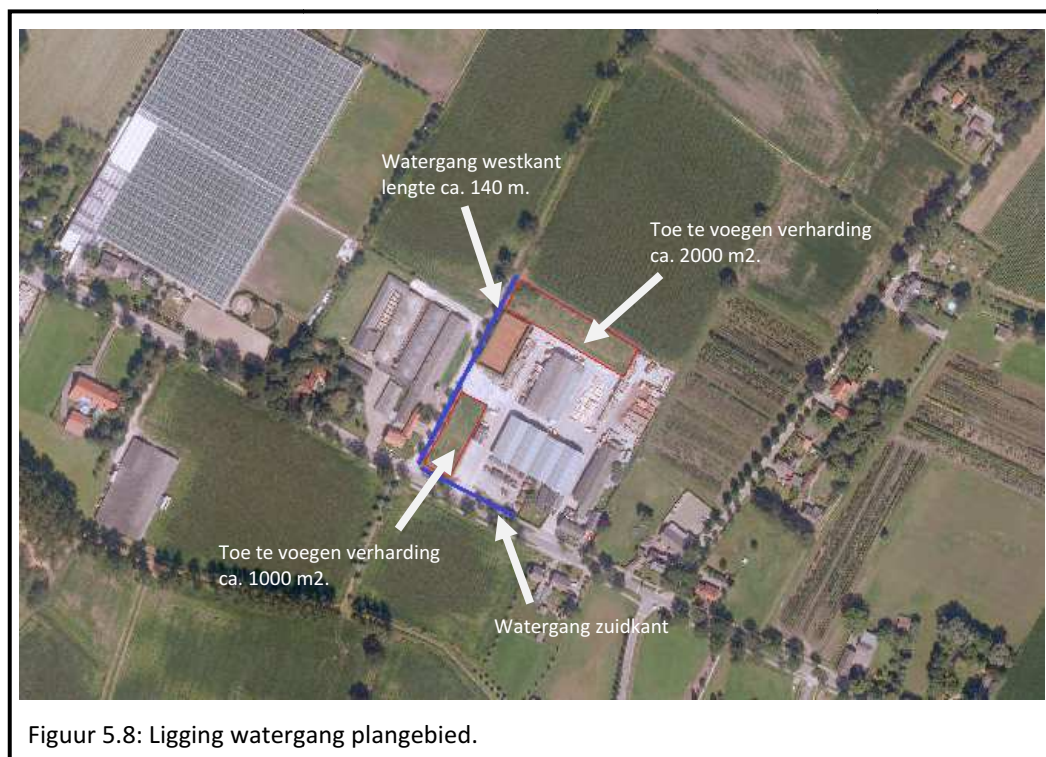
Bestaande situatie

De houthandel/houtzagerij gelegen aan de Ollandseweg 134-136 wordt in hoofdstuk twee van deze onderbouwing uitgebreid beschreven. De bestaande bebouwing en verharding hebben een totale oppervlakte van circa 13.000 m². Hemelwater wordt in de bestaande situatie afgevoerd op de watergang die aan de zuidkant van het perceel is gelegen. Dit gebeurt via een apart aangelegd afvoerstelsel (zie figuur 2.1). Het afvalwater dat vrijkomt op het bedrijf en het kantoor wordt afgevoerd op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Het initiatief betreft de bouw van een kantoor en droogloods. Het kantoor zal worden gerealiseerd op reeds verhard terrein. Voor de droogloods zal een

deel van nu onverhard terrein verhard worden. Daarnaast zal aan de noordzijde van het bedrijfsperceel verharding worden toegevoegd ten behoeve van buitenopslag. In totaal zal er circa 3.000 m² aan verharding worden toegevoegd. Dit houdt in dat in de nieuwe situatie het totale oppervlak aan bebouwing en verharding toeneemt van circa 13.000 m² naar 16.000 m². De verharding zal bestaan uit betonplaten met een dikte van 30 centimeter. Voor de afvoer van het hemelwater zal gebruik worden gemaakt van de watergang die aan de westkant van het perceel is gelegen. Deze watergang is in de huidige situatie niet in gebruik en heeft een lengte van circa 140 meter. De watergang is volledig gelegen op het perceel van de initiatiefnemer.



Figuur 5.8: Ligging watergang plangebied.

Kenmerken watersysteem

Uit de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant komt naar voren dat de oorspronkelijke bodem in het gebied bestaat uit fijne zandgronden met leemlagen. De verwachte infiltratiecapaciteit van deze zandgronden is 1,0 meter per dag. Volgens de Wateratlas is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen 80 cm en 100 cm beneden maaiveld gelegen. De afvoercoëfficiëntenkaart van waterschap De Dommel geeft weer dat de gemiddelde afvoercoëfficiënt ter plaatse 0,33 liter per seconde per ha bedraagt. In het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is te zien dat de gemiddelde hoogte van het perceel waarop de uitbreiding wordt gerealiseerd circa 10,50 meter boven NAP bedraagt.

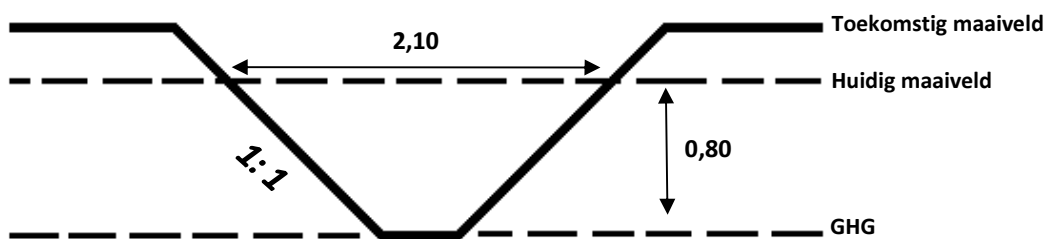
De projectlocatie is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en is ook niet aangemerkt als regionaal waterbergingsgebied of reserveringsgebied waterberging in de Verordening Ruimte (zie hoofdstuk 4).

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Om invulling te geven aan het uitgangspunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen is gebruik gemaakt van de HNO-tool, rekeninstrument van Waterschap De Dommel (zie bijlage 6). De uitkomst van deze berekening geeft aan dat er bij een bui $T = 10 + 10\%$ een bergingscapaciteit noodzakelijk is van 152 m^3 . Bij extreme neerslag ($T=100$) dient er nog eens een extra bergingscapaciteit van 56 m^3 voor handen te zijn. In totaal betekent dit dat in het plangebied 208 m^3 aan water geborgen moet kunnen worden.

Om aan deze voorwaarden te voldoen zal voor het hemelwater dat valt op de nieuw aangelegde verharding een straatkolk plus afvoerstelsel worden aangelegd dat uitkomt op de watergang die aan de westkant van het perceel is gelegen. Deze watergang is niet in gebruik voor de afvoer van hemelwater en heeft een lengte van circa 140 meter. Daar de GHG 80 – 100 cm bedraagt, kan enkel de bovenste 80 cm onder het huidige maaiveld worden gebruikt voor de berging van hemelwater.

Met de HNO-tool is berekend dat, om te voorzien in de berging van 152 m^3 hemelwater van de $T = 10 + 10\%$ situatie, de watergang een breedte van 1,80 meter dient te hebben. Om te kunnen voorzien in de totale berging van 208 m^3 hemelwater bij extreme neerslag dient de watergang een breedte van 2,10 meter te hebben. De huidige watergang zal worden opgehaald en verbreed zodat deze voorziet in de vereiste berging van in totaal 208 m^3 aan hemelwater. In figuur 5.9 is schematisch een dwarsprofiel van de watergang weergegeven.



Figuur 5.9: Schematisch dwarsprofiel watergang.

De hoeveelheid afvalwater zal naar verwachting door de voorgenomen bedrijfsontwikkeling nauwelijks toenemen. Het nieuwe kantoor vervangt het huidige kantoor en in de droogloods wordt enkel hout opgeslagen. Het afvalwater zal, evenals in de huidige situatie, worden afgevoerd op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Bij de bouw van het kantoor en de droogloods zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlopende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout.

De waterparagraaf is afgestemd met Waterschap De Dommel (zie bijlage 6). Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.9 Flora en fauna

In Nederland zijn flora en fauna beschermd via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. Gebiedsbescherming is met name verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998. De soortenbescherming is primair geregeld via de Flora en Faunawet.

De locatie waar het kantoor en de droogloods worden gerealiseerd heeft de bestemming 'Bedrijf' en is geheel verhard met klinkers. Hierdoor kan worden uitgesloten dat op deze locatie beschermde flora en fauna aanwezig zijn. De strook grond die aan de noordzijde aan het bedrijfsperceel wordt toegevoegd heeft vooralsnog de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Voor dit deel van het plangebied is inzicht in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijke daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving gewenst.

Beschermde natuurgebieden

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 in de directe omgeving van het plangebied aanwezig (Natura 2000-gebieden). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Kampina en Oisterwijkse Vennen'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 10,1 kilometer van het plangebied.

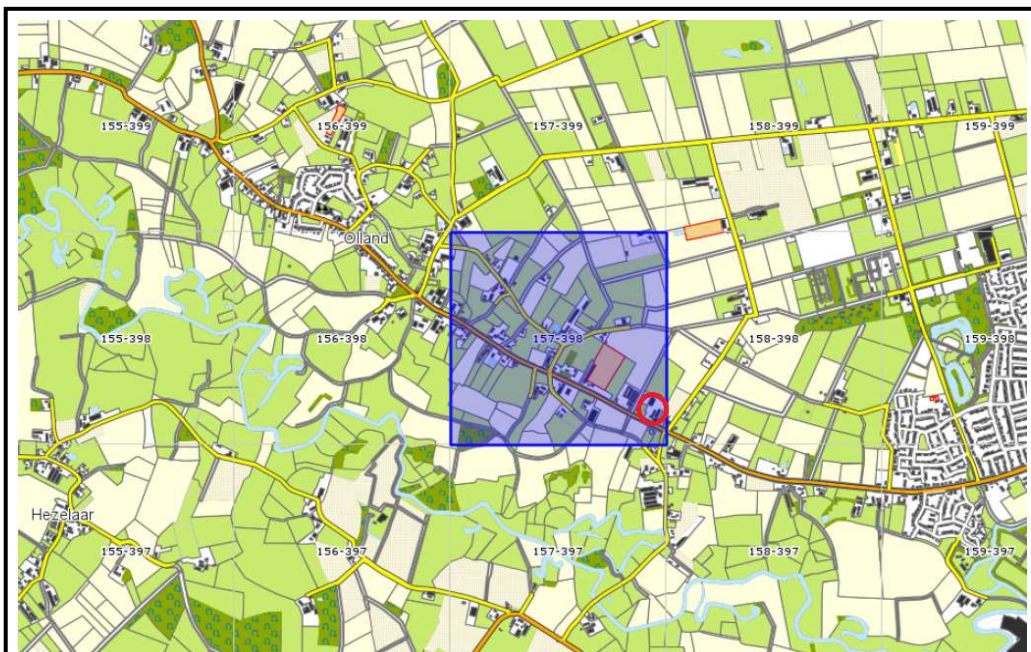
Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de nabijheid van het plangebied liggen wel enkele percelen die zijn aangewezen als attentiegebied en beheergebied van de EHS. Aangezien de werkzaamheden binnen de contouren van de perceelsgrenzen, hydrologisch neutraal, worden uitgevoerd en gezien de aard van de werkzaamheden is de verwachting dat er geen effect zal zijn op deze EHS-gebieden.

Beschermde soorten

Bij het Natuurloket zijn de gegevens opgevraagd over de omgeving van de locatie (km hok 157 – 398). Deze gegevens zijn als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de gegevens blijkt dat in de omgeving voornamelijk waarnemingen bekend zijn van niet beschermde soorten (soorten die niet zijn opgenomen in Tabel 1, 2 of 3 van de Flora- en Faunawet of in Bijlage II of IV van de Habitatrichtlijn). Wel zijn er waarnemingen bekend

van een aantal vogelsoorten. Zoals aangegeven hebben deze waarnemingen betrekking op het gehele kilometerhok waarin ook de Schijndelse Heide gelegen is. Dit gebied is aangemerkt als leefgebied voor struweelvogels. De projectlocatie heeft geen nadere gebiedsaanduidingen met betrekking tot struweelvogels of weidevogels. Aannemelijk is dat de meeste van de waargenomen vogelsoorten in het leefgebied de Schijndelse Heide actief zijn. Daarnaast is het door de intensieve agrarische bewerking van de strook grond onwaarschijnlijk dat er beschermde soorten aanwezig zijn.

Op basis van bovenstaande analyse zijn er in het kader van flora en fauna geen belemmeringen ten aanzien van het initiatief te verwachten.



Figuur 5.10: Kilometerhok Natuurloket, met rood omcirkeld de projectlocatie.

5.10 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

Het plangebied is zoals aangegeven (zie hoofdstuk 4) gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak. De locatie ligt binnen het gebied van het nationaal landschap Het Groene Woud. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een nationaal landschap strekt mede tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van de onderscheiden gebieden.

In het plangebied is er voornamelijk sprake van de aanwezigheid van laanbeplanting welke de kleinschalige openheid en het groene karakter van het gebied bepaalt. Met het realiseren van de gewenste bebouwing worden de

aanwezige laanbeplanting en andere structuurbepalende elementen niet aangetast. Bij de landschappelijke inpassing (hoofdstuk 3.2) wordt er voor gekozen een 30-tal bomen in de vorm van laanbeplanting in het plangebied aan te planten ter versterking van het kenmerkende karakter. Daarnaast is de ontwikkeling naar verhouding dermate minimaal dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van Het Groene Woud.

In de directe omgeving van het plangebied zijn daarnaast geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of gebieden gelegen. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft geen (negatieve) invloed op de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied. Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor onderhavig initiatief.

Archeologie

Zoals aangegeven (zie hoofdstuk 1) is in het bestemmingsplan aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' toegekend. Het bestemmingsplan Buitengebied (Artikel 22) geeft aan dat de voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

De regels voor deze dubbelbestemming stellen eisen ten aanzien van het bouwen en het verrichten van werken en werkzaamheden om de archeologische waarden veilig te stellen. Voor het bouwen op deze gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 meter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld (Artikel 22 lid 2 sub a). Hierop wordt echter in een aantal gevallen een uitzondering gemaakt. Voor het bouwen binnen het bouwvlak en binnen de bestemmingsvlakken 'Bedrijf', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Sport' en 'Wonen' wordt het overleggen van een archeologisch rapport namelijk niet noodzakelijk geacht (Artikel 22 lid 2 sub c).

De realisatie van het kantoor en de droogloods alsmede de verharding ten behoeve van buitenopslag vinden plaats binnen het bouwvlak dan wel worden gerealiseerd binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf'. Hierdoor is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie voor onderhavig initiatief.

6. Haalbaarheid en procedure

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwing aangetoond. Een ruimtelijke onderbouwing moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Wanneer met een ruimtelijke onderbouwing een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Sint-Oedenrode en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

De ruimtelijke onderbouwing 'Ollandseweg 134-136' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan het waterschap.

Er zijn geen opmerkingen geplaatst.

6.3 Procedure

De ruimtelijke onderbouwing 'Ollandseweg 134-136 te Sint-Oedenrode' zal bij de gemeente worden ingediend. Na goedkeuring door de gemeente zal de ruimtelijke onderbouwing aan het bestemmingsplan Buitengebied worden toegevoegd en de bijbehorende vervolgpcedures, als onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied, worden doorlopen.

7. Eindconclusie

Het voorliggende rapport is de ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is om voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken. Uit deze rapportage blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de waarden in het plangebied zelf of van de waarden die in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

De projectlocatie bevindt zich in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Het betreft een houthandel/houtzagerij. Met onderhavig project wordt voorzien in de realisatie van een kantoor en een droogloods alsmede een uitbreiding van het bestemmingsvlak voor buitenopslag. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal een vormverandering van het bouwvlak plaatsvinden.

In het algemeen kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het plangebied in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieuhygiënisch verantwoord is.