

Toelichting bij het wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) jo. artikel 4.7.11 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' voor het omzetten van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' op het perceel Hoogstraat 49 naar 'Bedrijf' ten behoeve van opslag. Aan te halen als 'Wijzigingsplan Hoogstraat 49'.

Sint-Oedenrode, 6 oktober 2015

Advies en begeleiding op het gebied van:

- Ruimtelijke ordening
- Planschade en overheidsaansprakelijkheid
- Algemeen bestuursrecht

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



*Juridisch Adviesbureau
van der Aa*

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

Documentatiepagina

Titel	Toelichting bij het wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) jo. artikel 4.7.11 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' voor het omzetten van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' op het perceel Hoogstraat 49 naar 'Bedrijf' ten behoeve van opslag. Aan te halen als 'Wijzigingsplan Hoogstraat 49'.
Opdrachtgever	De heer A. van der Heijden Hoogstraat 49 5492 VV Sint-Oedenrode
Datum	6 oktober 2015
Versie	Ontwerp
Contactpersoon gemeente Sint-Oedenrode	De heer mr. J. den Otter/ J. van de Wijdeven
Auteurs namens Juridisch Advies- Bureau van der Aa	Mr. Ad van der Aa

Inhoudsopgave

<i>1. Inleiding</i>	<i>4</i>
1.1 Beschrijving huidige situatie en project	4
1.2 Wettelijk en formeel kader	7
1.3 Leeswijzer	8
<i>2. Toetsing aan beleid</i>	<i>9</i>
2.1 Rijksbeleid	9
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
2.2 Provinciaal beleid	10
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	10
2.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014	11
2.2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit	11
2.2.2.2 Kaarten en thema's	12
2.3 Gemeentelijk beleid	16
2.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'	16
2.3.2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid artikel 4.7.11	18
<i>3. Ruimtelijke en milieuaspecten</i>	<i>21</i>
3.1 Aard en omvang van het project	21
3.2 Archeologie	21
3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid	21
3.4 Bodem	22
3.5 Cultuurhistorie	22
3.6 Externe veiligheid en leidingen	22
3.7 Flora en fauna	23
3.8 Geluid	24
3.9 Geurhinder als gevolg van veehouderijen	24
3.10 Infrastructuur en parkeren	25
3.11 Luchtkwaliteit	25
3.12 Waterhuishouding	25
<i>4. Haalbaarheid</i>	<i>27</i>
<i>5. Juridische aspecten</i>	<i>28</i>

Bijlage: Beplantingsplan.

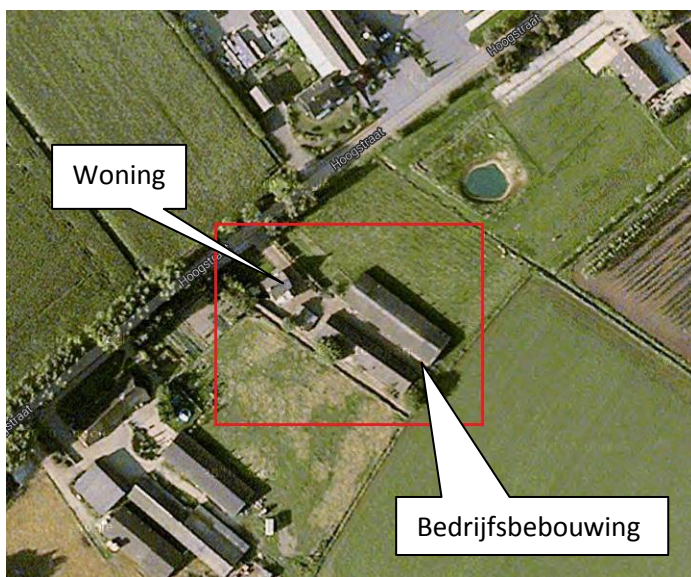
1. Inleiding

1.1 Beschrijving huidige situatie en project

De initiatiefnemer van het project is de heer A. van der Heijden (verder: initiatiefnemer). Het project heeft betrekking op het perceel Hoogstraat 49 (kadastrale gemeente Sint-Oedenrode, sectie N, nr. 653), dat is gelegen in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Zie hieronder de figuren 1 en 2.



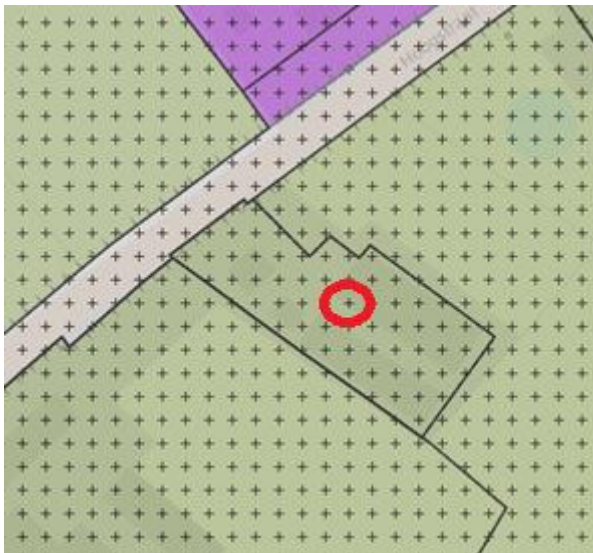
Figuur 1: luchtfoto omgeving Hoogstraat 49 (bron: Google Maps)



Figuur 2: luchtfoto perceel Hoogstraat 49 (bron: Google Maps)

De projectlocatie bevindt zich ca. 1,25km ten zuiden van de bebouwde kom van Sint-Oedenrode. De locatie ligt in een voormalig landbouwontwikkelingsgebied met overwegend agrarische functies in de nabije omgeving. Aan de overzijde van de Hoogstraat nabij de projectlocatie bevindt zich echter ook een groot koel- en vriesopslagbedrijf (Hoogstraat 48), terwijl ten zuidoosten van de projectlocatie ook een cluster met burgerwoningen aanwezig is.

Op het perceel Hoogstraat 49 zijn thans een woning, een garage en twee voormalige stallen (600m² en 370m²) aanwezig. De veehouderij van de vader van de initiatiefnemer is reeds in 1998 beëindigd. In 1999 zijn alle rechten verkocht en is de Hinderwetvergunning ingetrokken. Sindsdien hebben op het perceel geen agrarische activiteiten meer plaatsgevonden en wordt het enkel voor woondoeleinden gebruikt. Op het perceel geldt onder het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' en de eerste en tweede herziening van dat plan niettemin de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met een agrarisch bouwvlak van 2720m² en de functie-aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – vab'. Zie hieronder de uitsnede uit het bestemmingsplan (figuur 3).



Figuur 3: uitsnede van de projectlocatie uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'

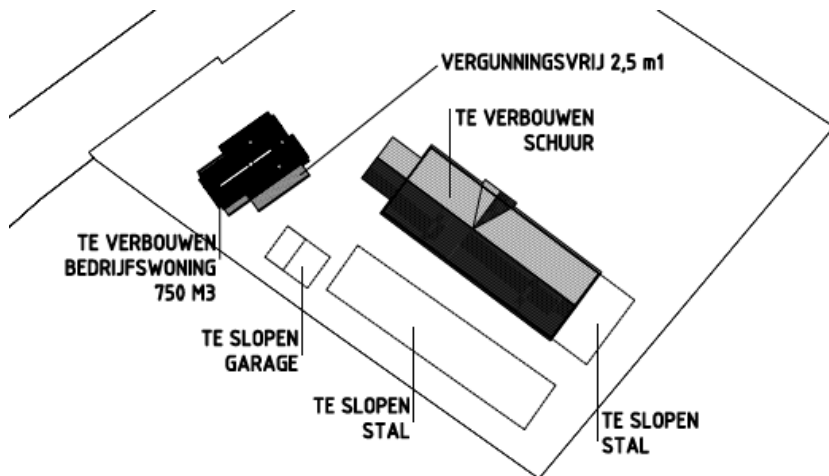
Er is dus al vele jaren geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. Het perceel is te klein om een nieuw agrarisch bedrijf van een enigszins reële omvang te vestigen. De initiatiefnemer is werkzaam buiten de agrarische sector en heeft ook geen plannen om het agrarisch gebruik nieuw leven in te blazen. Het handhaven van de agrarische bestemming is dan ook niet opportuun. De initiatiefnemer heeft daarentegen wel het voornemen om een deel van de voormalige agrarische bebouwing te gaan benutten voor bedrijfsmatige statische opslag. Daarvoor zal de grote stal (600m²) worden benut. De aanbouw bij deze stal (ca. 100m²) zal worden gesloopt, zodat in totaal 500m² overblijft. Er worden een paar ondergeschikt bouwkundige voorzieningen aangebracht om het bouwwerk beter geschikt te maken voor het beoogde doel.

Er wordt buiten het huidige bouwvlak een inrit in naar dit bedrijfsgebouw aangelegd. Het bouwvlak wordt hierop aangepast middels een vergroting met ca. 160m². De bestaande kleine stal (370m²) wordt gesloopt. Het bouwvlak wordt wel om deze stal geprojecteerd, zodat de bouw van een bijbehorend bouwwerk zoals een garage hier in de toekomst eventueel mogelijk is. Aan de achterzijde wordt het bouwvlak met ca. 160m² verkleind ten opzichte van het huidige bouwvlak. De

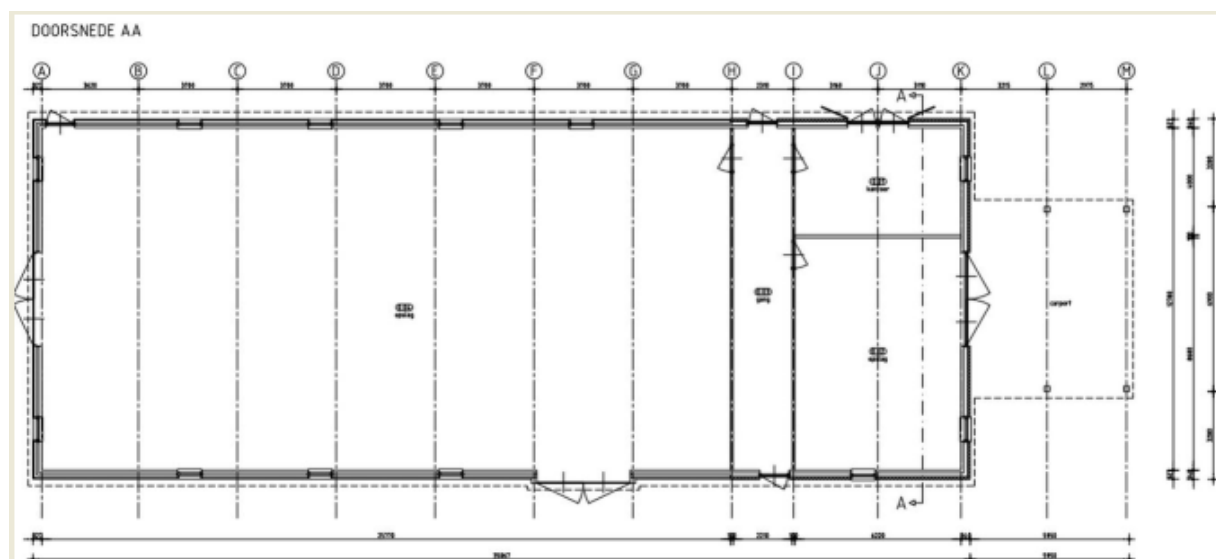
bestaande garage wordt gesloopt. Tenslotte wordt de bestaande woning uitgebreid tot de op grond van het bestemmingsplan toegelaten inhoud van 750m³ (zie artikel 4.2.6 sub b voor de agrarische bestemming en 6.2.3 sub b voor de bedrijfsbestemming).

Schematisch gezien omvat het project derhalve volgende wijzigingen:

- Omzetting van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar 'Bedrijf' ten behoeve van statische opslag. Hiervoor wordt een bouwvlak op maat toegekend. De maximumoppervlakte aan bedrijfsbebouwing is 500m².
- Sloop van de stal van 370m².
- Verbouwen en verkleinen van de andere stal van 600m² naar 500m² en realiseren van toegangsdeuren.
- Sloop van de garage.
- Verplaatsing van de inrit en verwijdering van verharding tussen de bestaande stallen.
- Uitbreiding van de woning naar 750m³ (opp. 142m²).



Figuur 4: weergave wijzigingen bebouwing





Figuur 5: impressie nieuwe bedrijfsbebouwing (te verbouwen stal) en verbouwde woning

1.2 Wettelijk en formeel kader

De hierboven beschreven activiteiten passen niet binnen de geldende bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', maar kunnen wel worden toegestaan door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 4.7.11. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de geldende bestemming om te zetten in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van statische opslag. Burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode hebben bij brief van 29 juli 2013 aangegeven in principe en onder voorwaarden met deze bestemmingswijziging te kunnen instemmen. Hiertoe is onder meer een ruimtelijke onderbouwing vereist, waaruit blijkt dat de bestemmingswijziging reëel en uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Daarnaast dient te worden ingegaan op de relevante milieuhygiënische aspecten. De onderhavige toelichting voorziet in deze ruimtelijke onderbouwing.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Sint-Oedenrode besproken. De meeste nadruk ligt daarbij op het provinciaal beleid. Ook aan de voorwaarden die volgen uit artikel 4.7.11 van het bestemmingsplan wordt hier getoetst. In hoofdstuk 3 komen de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten aan bod. Hoofdstuk 4 gaat in op de financiële aspecten van het project, terwijl in hoofdstuk 5 beknopt enkele juridische aspecten aan bod komen.

2. Toetsing aan beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Ministerie van infrastructuur en Milieu wordt het nationaal beleid voor de ruimtelijke ordening geschetst, alsmede de ambities van het Rijk tot 2040 op dit gebied. Concreter zijn deze ambities uitgewerkt in drie rijksdoelen en worden de daarbij spelende nationale belangen en opgaven op het gebied van infrastructuur en ruimte op gebiedsniveau beschreven. In totaal worden 13 nationale belangen beschreven. Het Rijk is verantwoordelijk voor deze 13 nationale belangen; daarbuiten hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. De nationale belangen worden in hoofdstuk 3 beschreven. De SVIR is niet rechtstreeks bindend voor lagere overheden, maar de inhoud moet wel in de belangenafweging worden betrokken. Vandaar dat aan de SVIR in deze toelichting niet voorbij mag worden gegaan.

Overigens zijn de meeste van de nationale belangen met onderhavig project niet in het geding. Het project is daarvoor te kleinschalig. Het projectgebied ligt bovendien niet aan een belangrijke transportverbinding en niet in de buurt van een militair terrein. Uit de kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur (p. 64-65) en de kaart Natuur en landschap behorende bij de provinciale Verordening ruimte valt op te maken dat het projectgebied in de buurt van de nationale herijkte Ecologische Hoofdstructuur op land ligt. Verder zijn geen nadere aanduidingen in het projectgebied aanwezig.

In par. 4.4 van de SVIR worden de gebiedsgerichte opgaven van nationaal belang voor Brabant en Limburg beschreven. Het tot stand brengen en beschermen van de EHS is één van de genoemde opgaven. Het onderhavige project belemmert dit belang geenszins. Daarvoor is de afstand tot de EHS te groot (>600 m.) en de impact van het project te klein. Op de relatie van het project tot de EHS wordt in het kader van het provinciaal beleid (par. 2.2.2) alsmede het onderdeel flora en fauna (par. 3.6) nog nader ingegaan. De overige gebiedsgerichte opgaven van nationaal belang zijn in het projectgebied niet aan de orde.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking, neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is een uitvloeisel van de SVIR en dan met name nationaal belang nr. 13: zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het doel van de ladder is het bevorderen van zuinig ruimtegebruik. Wanneer een bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient kort gezegd goed te worden gekeken naar de behoefte aan deze ontwikkeling en naar beschikbare alternatieven binnen stedelijk gebied. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 sub i Bro als volgt gedefinieerd: “een *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*”. Vestiging van een bedrijfslocatie kan, ook indien het zoals hier slechts één bedrijf betreft, in principe een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro zijn. De wet,

noch de Nota van wijziging bij de wijziging van het Bro¹ of de jurisprudentie geven een grenswaarde aan waarboven er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij realisatie van een nieuwe bedrijfslocatie. Dit dient per geval te worden bekeken, waarbij de aard en omvang van de ontwikkeling van belang zijn.

Het gaat hier om een bedrijfslocatie met een totale oppervlakte van 2720m², waarvan maximaal 500m² aan bedrijfsbebouwing. Dit is een betrekkelijk kleinschalige ontwikkeling met beperkte bouwmogelijkheden. De aard van de beoogde bedrijfsactiviteiten is bovendien zodanig, dat de ruimtelijke impact beperkt is. Ook wordt uitsluitend gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. Mede gelet op de jurisprudentie², kan dan ook worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat niet aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro hoeft te worden getoetst.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden de 13 nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) juridisch vertaald. Hiermee wordt beoogd de doorwerking van de nationale belangen op provinciaal en lokaal niveau te waarborgen. In het Barro worden regels gesteld voor bestemmingsplannen met als doel om de nationale belangen uit de SVIR te verwezenlijken. Het Barro legt dus wél rechtstreekse verplichtingen op. In een toelichting bij een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het Barro.

Het plangebied raakt echter geen van de genoemde rijksbelangen, zodat het Barro niet aan de realisatie van onderhavig project in de weg staat.

2.2 Provinciaal beleid

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening hebben provinciale staten van Noord- Brabant twee beleidsstukken opgesteld die van belang zijn voor de ruimtelijke ordening in de provincie. Het betreft de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Deze structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de partiële herziening van de structuurvisie in werking getreden. De structuurvisie bestaat uit twee delen: deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid terwijl in deel B vier ruimtelijke structuren worden beschreven namelijk de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Deze structuurvisie heeft een nadere uitwerking en detaillering gekregen in de Verordening ruimte 2014. Voor het onderhavige project is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan moet worden getoetst.

¹ Stb. 2012, nr. 388.

² Vgl. ABRvS 23 april 2014, nr. 201306183/1, waarin de Afdeling oordeelde dat de vestiging van een bedrijf met een omvang van 2360m², waarvan 400m² aan bebouwing, geen stedelijke ontwikkeling is. De onderhavige bedrijfslocatie is hiermee qua omvang te vergelijken.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De verordening bevat concrete regels betreffende onder meer de thema's agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, de groenblauwe mantel, glastuinbouw, cultuurhistorie en waterhuishouding.

2.2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied is één van de speerpunten van het provinciale ruimtelijke ordeningsbeleid. Een belangrijk onderdeel van de verordening is dan ook hoofdstuk 2 dat algemene tegels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat. Artikel 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit terwijl artikel 3.2 regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een verandering van het planologisch regime is vereist (artikel 1.72). Dit is hier het geval, terwijl de locatie buiten bestaand stedelijk gebied ligt (zie ook hierna onder 'stedelijke ontwikkeling'). In de toelichting bij een bestemmingsplan of wijzigingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan genoemd uitgangspunt wordt voldaan. Artikel 3.2 is hier van toepassing.

In dit verband is het volgende van belang. De gemeenteraad van Sint-Oedenrode heeft op 29 november 2012 de beleidsnotitie "Toepassingsbereik artikel 2.2 Verordening Ruimte, kwaliteitsverbetering van het landschap" vastgesteld³. Deze notitie maakt onderscheid in drie categorieën ontwikkelingen in het buitengebied.

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

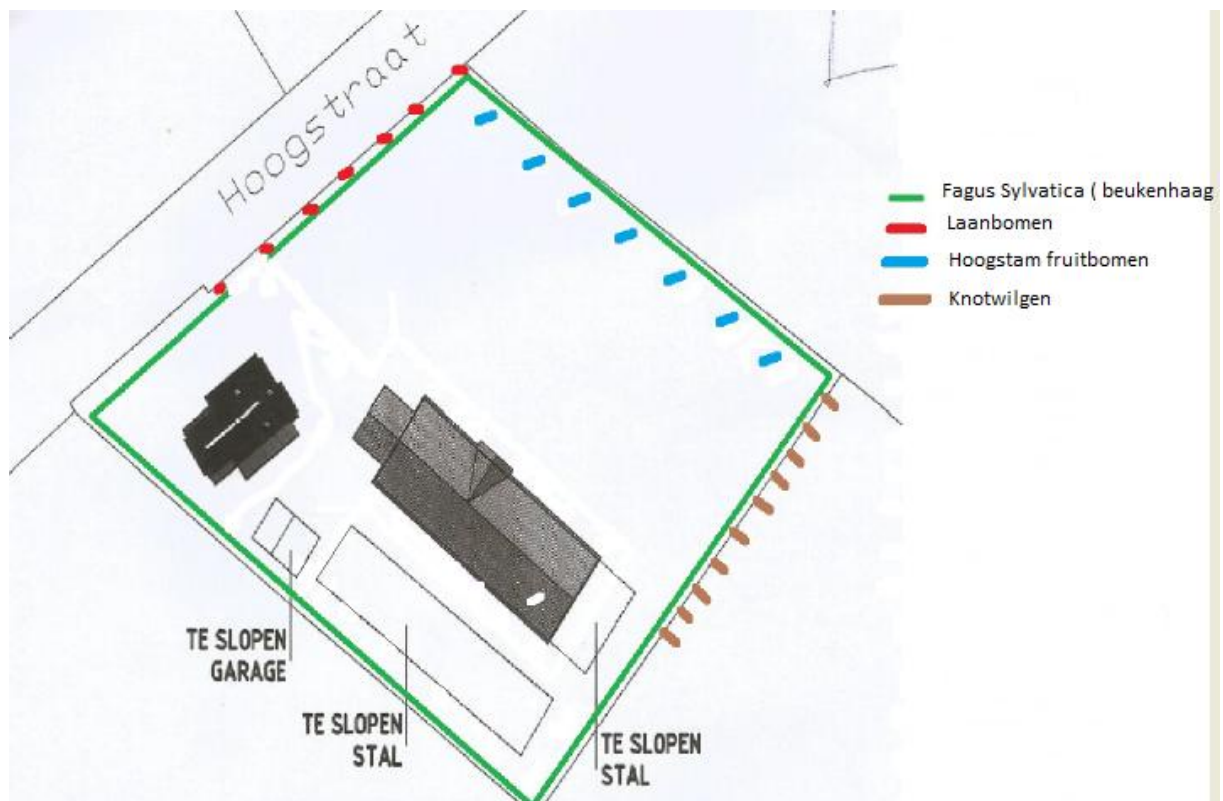
De omschakeling van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf', waaronder dus ook het onderhavige initiatief, valt volgens deze beleidsnotitie onder categorie 3.

Naar aanleiding van ervaringen in de praktijk is er inmiddels op enkele punten sprake van een wijziging van inzichten met name waar het gaat om kleinere projecten met een beperkte ruimtelijke impact. Zoals het er nu naar uit ziet, wordt een omschakeling van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' waarbij de bedrijfsbestemming kleiner wordt dan 5000m² en de bedrijfsbebouwing minder dan 500m² omvat, voortaan aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 2. De formele besluitvorming op provinciaal en regionaal niveau moet nog plaatsvinden maar het gemeentebestuur van Sint-

³ Artikel 2.2 was onder de vorige versie van de verordening, de Verordening ruimte 2012, het artikel waarin de kwaliteitsverbetering van het landschap werd geregeld. Het nieuwe artikel 3.2 is niet wezenlijk gewijzigd, zodat de genoemde beleidsnotitie thans nog kan worden toegepast.

Oedenrode acht het na overleg met de provincie aanvaardbaar om hier nu al op te anticiperen. Dit betekent dat in het onderhavige geval kan worden volstaan met een landschappelijke inpassing op de locatie.

Hiervoor is een beplantingsplan opgesteld dat voorziet in de aanleg van beukenhagen, hoogstam fruitbomen, laanbomen en knotwilgen op het perceel, zie de schets in figuur 6. Ook de omliggende agrarisch onbebouwde gronden die tot de eigendom van de initiatiefnemer behoren worden hiervoor aangewend. Dit beplantingsplan wordt gewaardeerd op in totaal € 13.084,28. Met dit plan wordt voorzien in voldoende landschappelijke kwaliteitsverbetering op de projectlocatie.



Figuur 6: schets landschappelijk inpassingsplan

Het volledige beplantingsplan met specificatie van aan te brengen beplanting is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting.

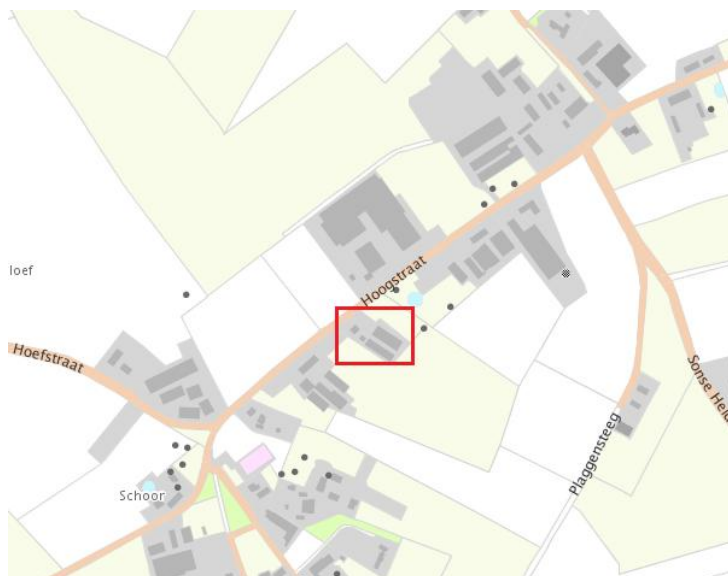
2.2.2.2 Kaarten en thema's

De verordening bestaat uit een aantal regels met toelichting en een vijftal kaarten met de volgende thema's.

- Stedelijke ontwikkeling
- Agrarische ontwikkeling en windturbines
- Water
- Natuur en landschap
- Cultuurhistorie

Hierna volgen uitsneden van deze vijf kaarten met betrekking tot de locatie Hoogstraat 49 en de directe omgeving. De projectlocatie is telkens met een rood of zwart kader nader aangeduid. Daarbij wordt tevens vermeld welke specifieke aanduidingen eventueel op de locatie van toepassing zijn.

Stedelijke ontwikkeling



Figuur 7: kaart stedelijke ontwikkeling Vr 2014 (buiten bestaand stedelijk gebied)

De projectlocatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied in het buitengebied van Sint-Oedenrode. De kernen Sint-Oedenrode, Boskant en Son bevinden zich allen op aanzienlijke afstand van de projectlocatie. Er is echter geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.75 van de verordening.

Agrarische ontwikkeling en windturbines



Figuur 8: kaart agrarische ontwikkeling en windturbines (gemengd landelijk gebied)

De ontwikkeling vindt plaats in het gemengd landelijk gebied, buiten het gebied met beperkingen voor veehouderijen. Het gemengd landelijk gebied is een multifunctionele gebruiksruimte, buiten het bestaand stedelijk gebied, de groenblauwe mantel en de ecologische hoofdstructuur. De regels voor het gemengd landelijk gebied volgen uit artikel 7 van de verordening. Uit artikel 7.10 volgt dat een bestemmingsplan, dat is gelegen in gemengd landelijk gebied, kan voorzien in VAB-vestiging van een niet-agrarische ontwikkeling zoals in het onderhavige geval. De voorwaarden worden hieronder beschreven en getoetst.

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling bedraagt ten hoogste 5.000 m².
Het bedrijfsperceel heeft een oppervlakte van 2.720m², waarvan 500m² aan bedrijfsbebouwing. Het blijft hiermee ruimschoots onder de maximaal toegestane perceelsoppervlakte.
- b. de ontwikkeling draagt bij aan en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1.
Het gemengd landelijk gebied wordt in de verordening onderscheiden in twee gebieden: gebieden met een in hoofdzaak agrarische economie en gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' maakt hierin geen wezenlijk onderscheid. De projectlocatie ligt in een gebied met overwegende agrarische functies, maar aan de overzijde van de Hoogstraat is ook een omvangrijke niet-agrarisch bedrijf gevestigd. De projectlocatie is niet geschikt voor een reëel agrarisch bedrijf van enige omvang. De voorgestane ontwikkeling vormt voorts geen belemmering voor agrarische ontwikkelingen in de omgeving (zie verderop, par. 3.3). De ontwikkeling past dan ook binnen de beoogde ontwikkeling van het gemengd landelijk gebied.
- c. verzekerd is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.
Er wordt in totaal ca. 510m² aan bebouwing gesloopt, waarvan 470m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing verdeeld over twee stallen, en een garage van 40m². Er resteert 500m² aan bedrijfsbebouwing.
- d. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger.
Statische opslag is een bedrijfsporm met een beperkte ruimtelijke en milieuhygiënische impact. De verkeersaantrekkende werking is beperkt en de activiteit is niet overlast gevend. De bestemmingsplanregels bevatten bovendien de beperking dat de opslag niet ten dienste mag staan van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf. Er is dan ook zeker geen sprake van een bedrijf van milieucategorie 3 of hoger.
- e. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven.
Er worden geen andere bedrijfsactiviteiten dan statische opslag ontplooid.
- f. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.
Een kantoorvoorziening met baliefunctie is niet nodig en wordt dan ook niet gerealiseerd.
- g. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².
Detailhandel is niet aan de orde.
- h. aangetoond is dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de toegestane omvang van 5000 m².
Het bedrijfsperceel heeft een omvang die ruimschoots onder de 5000 m² blijft. Mocht er in de toekomst sprake zijn van uitbreiding, dan is de meest voor de hand liggende locatie daarvoor de plaats van de te slopen schuur. In dat geval is slechts een zeer beperkte uitbreiding van het

bestemmingsvlak aan de orde. Uitgesloten is dat ook op langere termijn behoefte zal bestaan aan zodanige uitbreiding dat 5000 m² niet meer voldoende zal zijn.

- i. de beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling.
Van een grootschalige ontwikkeling is geen sprake.

Het project is in overeenstemming met deze voorwaarden.

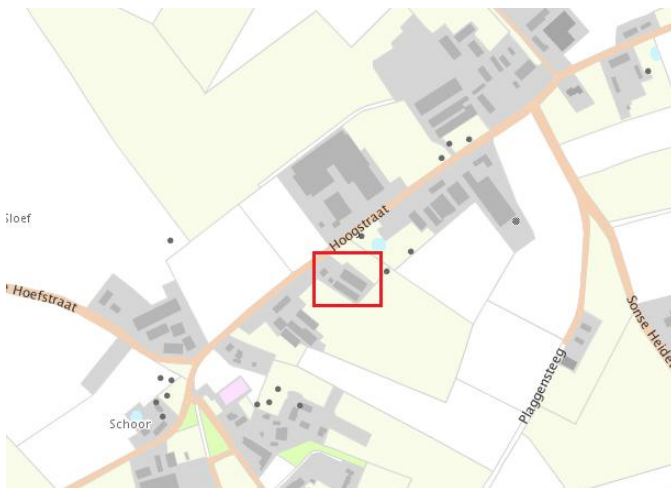
Water



Figuur 9: kaart water (geen aanduiding)

Noch ter plaatse van de projectlocatie, noch in de omgeving daarvan zijn aanduidingen met betrekking tot het thema water aanwezig. Dit aspect behoeft hier dan ook geen nadere toelichting.

Natuur en landschap



Figuur 10: kaart natuur en landschap (geen aanduiding)

De projectlocatie ligt op ruime afstand (> 600m) van de dichtstbijzijnde stukken ecologische hoofdstructuur ten noordwesten van de locatie. Voorts ligt de locatie niet in of in de nabijheid van de groenblauwe mantel. Het project is dan ook niet in strijd met de provinciale regels op het gebied van natuur en landschap.

Cultuurhistorie



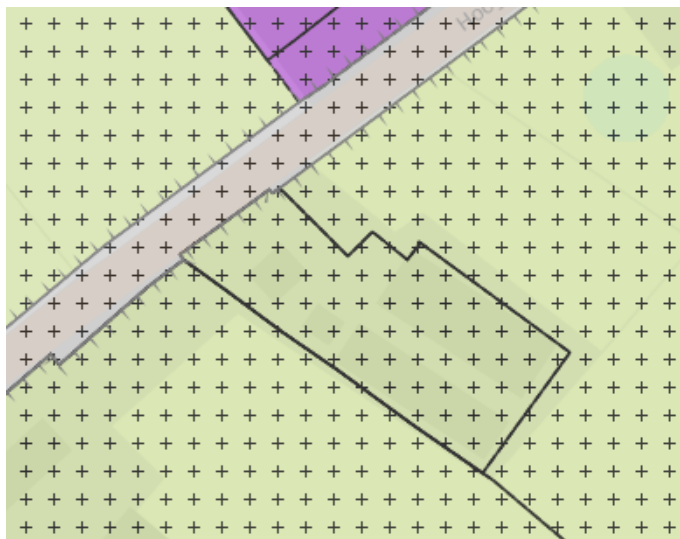
Figuur 11: kaart cultuurhistorie (geen aanduiding)

Er zijn geen nadere aanduidingen met betrekking tot het thema cultuurhistorie aanwezig op de projectlocatie of in de omgeving.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'

Op het perceel rust onder het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met voor het bouwvlak de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – vab'. Zie de onderstaande uitsnede uit de verbeelding.



Figuur 12: uitsnede verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'.

Verder gelden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1 (hoge verwachtingswaarde)', en de gebiedsaanduidingen 'cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'landbouwontwikkelingsgebied'.

In het momenteel ter inzage gelegde bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' is de bestemming ongewijzigd. De gebiedsaanduiding 'landbouwontwikkelingsgebied' is geschrapt.

Zowel het geldende bestemmingsplan als het ontwerp van de tweede herziening van dat plan bevat in artikel 4.7.11 de mogelijkheid om onder voorwaarden de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van statische opslag. Dat is hier aan de orde en hiervoor wordt de genoemde wijzigingsbevoegdheid toegepast. In de navolgende paragraaf wordt getoetst aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt de tekst van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' aangehouden, maar vindt tevens een doorkijk plaats naar de voorwaarden zoals opgenomen in het ontwerp van de tweede herziening van dat plan.

2.3.2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid artikel 4.7.11

Brandgevaarlijke goederen worden in de tweede herziening uitgezonderd van toepassing van deze bevoegdheid. Van brandgevaarlijke goederen is geen sprake. De wijziging is verder toegestaan onder de volgende voorwaarden.

- A. De opslag dient zich te beperken tot statische (binnen)opslag in bestaande gebouwen waarbij buitenopslag niet is toegestaan.*

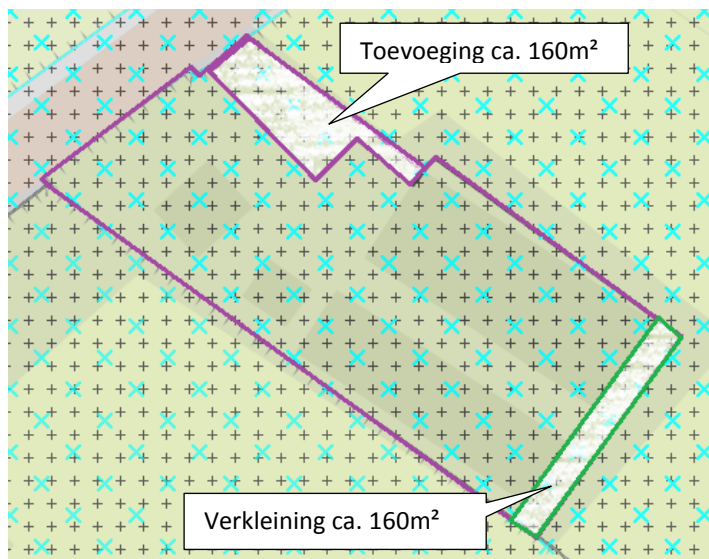
Deze voorwaarde vormt geen bezwaar, nu de initiatiefnemer van plan is zich te beperken tot statische binnenopslag in de bestaande voormalige agrarische bebouwing of eventueel na herbouw hiervan op dezelfde plaats.

- B. De oppervlakte van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' mag binnen de groenblauwe mantel niet meer bedragen dan 5000m².*

De locatie ligt niet binnen de groenblauwe mantel, terwijl het bestemmingsvlak bovendien de oppervlakte van 5000m² niet overschrijdt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

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

Op de volgende pagina is een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen met een grotere transparantie, zodat de bestaande bebouwing zichtbaar is. Hierop is de gewenste vorm van het bestemmingsvlak te zien. Het toekomstige bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van ca. 2720m².



Figuur 13: weergave gewenst bestemmingsvlak.

- D. Alleen bedrijven, die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie de bijlagen) zijn toegestaan, alsmede bedrijven in categorie 3.1 voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met bedrijven in categorie 2.*

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn meerdere bedrijfsvormen genoemd die voorkomen in categorie 1 en 2. Aan de hier gestelde randvoorwaarde zal per definitie worden voldaan gezien de aard van de toegestane opslag en de beperking dat deze niet ten dienst mag staan van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf (zie ook voorwaarde G.). De definitie van 'statische opslag' in artikel 1.120 van de regels luidt namelijk als volgt:

“(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, campers en dergelijke.”

Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.

- E. De oppervlakte aan bedrijvigheid per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 1.000 m², waarbij cultuurhistorische waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven en opslag in kassen niet is toegestaan.*

De bestaande oppervlakte aan voormalige agrarische bebouwing bedraagt 970 m² en wordt teruggebracht naar 500 m². Er zijn geen kassen aanwezig op het perceel. Van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is evenmin sprake.

- F. In afwijking van het bepaalde onder B geldt ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' een maximale oppervlakte van 2.000 m²;*

De projectlocatie ligt niet binnen een bebouwingsconcentratie.

- G. Opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.*

Opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is per definitie niet aan de orde.

H. Detailhandel is niet toegestaan.

Detailhandel is per definitie niet aan de orde.

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

Het agrarisch bedrijf van de vader van de initiatiefnemer is in 1998 beëindigd. In 1999 zijn alle rechten verkocht en is de vergunning ingevolge de Hinderwet ingetrokken. Er is dus al vele jaren geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. Agrarisch hergebruik is niet reëel, zoals in par. 1.1 van deze toelichting al aan de orde gekomen is.

J. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.

Statische opslag zoals deze in de regels is gedefinieerd, heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de omgeving. In hoofdstuk 3 wordt op de verschillende relevante milieuhygiënische aspecten nader ingegaan. Voor de onderbouwing van deze voorwaarde wordt dan ook naar dit hoofdstuk verwezen.

K. De vestiging van het bedrijf leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Ook deze voorwaarde komt in hoofdstuk 3 aan bod. In par 3.3 (bedrijven en milieuzonering) wordt specifiek op de relatie tot omliggende agrarische en niet-agrarische bedrijven ingegaan. Er is geen sprake van belemmeringen. Voor de onderbouwing van deze conclusie wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

L. De vestiging van het bedrijf mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.

De wijziging naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van statische opslag zal geen of een nauwelijks grotere verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben dan het geval zou zijn bij een volledig functionerend agrarisch bedrijf. Dit volgt uit de aard van het gebruik en uit de beperkte omvang in dit geval.

M. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

In par. 2.2.2.2 van deze toelichting is uitgebreid ingegaan op dit aspect. De wijze waarop de kwaliteitsverbetering wordt verzekerd volgt uit de genoemde paragraaf. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De ruimtelijke kwaliteit op het perceel verbetert aanzienlijk. In het ontwerp van de tweede herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' wordt expliciet de koppeling gelegd met de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap van Sint-Oedenrode. Deze is in par. 2.2.2.2 ook aan de orde gekomen.

N. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Er is geen sprake van uitbreiding van bebouwing zodat de wijziging niet van invloed is op de gebiedswaarden in de omgeving, landschap en cultuurhistorie. Er wordt niets toegevoegd.

Wat betreft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' met dus een hoge archeologische verwachtingswaarde wordt verwezen naar par. 3.2 (archeologie).

In het ontwerp van de tweede herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' wordt de volgende voorwaarde nog toegevoegd:

O. In aanvulling op het bepaalde onder c mag de oppervlakte van het bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 5.000m².

De oppervlakte van het bestemmingsvlak is 2.720m².

Geconcludeerd wordt dat het project voldoet aan de in art. 4.7.11 gestelde voorwaarden.

3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

3.1 Aard en omvang van het project

De projectlocatie heeft momenteel een agrarische bestemming, hoewel er al ca. 15 jaar geen sprake meer is van reëel agrarisch gebruik. Omzetting van deze bestemming in een bedrijfsbestemming, uitsluitend ten behoeve van statische binnenopslag, heeft een geringe impact op de omgeving. Een dergelijke bestemming biedt immers slechts beperkte mogelijkheden. Deze bestemming zal nauwelijks tot geen verkeersaantrekkende werking hebben in vergelijking met een agrarisch bedrijf. Doordat één stal (370m²), een aanbouw (100m²) en een garage (40m²) worden gesloopt, neemt de oppervlakte aan bebouwing aanzienlijk af, hetgeen in het buitengebied een wenselijke ontwikkeling is. Dit komt ook de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse ten goede. In totaal wordt 500m² voormalige agrarische bebouwing omgezet in bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing wordt opgeknapt en er wordt een toegang gerealiseerd. Er wordt een bestemmingsvlak op maat gecreëerd. De bestaande woning wordt vergroot tot een inhoud van 750m³, hetgeen op basis van de regels rechtstreeks is toegestaan. Ook dit is een wijziging zonder grote impact.

Omdat er sprake is van bedrijfsmatige activiteiten heeft de initiatiefnemer inmiddels een melding gedaan op grond van het Activiteitenbesluit, het kenmerk hiervan is Aqeaktq8rc3.

3.2 Archeologie

Op de projectlocatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' (hoge verwachtingswaarde). Een archeologisch rapport dient te worden opgesteld wanneer het gaat om bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 200m² en er dieper dan 0,5m in de grond moet worden geroerd (artikel 22.2 sub a). Voor de toekomstige activiteiten maakt de initiatiefnemer gebruik van bestaande bebouwing en deze wordt slechts gerenoveerd. Ook de uitbreiding van de woning overschrijdt de drempelwaarden niet. In artikel 22.2 sub c is bovendien bepaald dat er voor werkzaamheden binnen een bouwvlak geen archeologisch onderzoek nodig is. Deze regels blijven na de bestemmingswijziging onverkort van toepassing. Het aspect archeologie behoeft geen verdere bespreking.

3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de wederzijdse invloed tussen de onderhavige ontwikkeling en aanwezige agrarische en niet-agrarische bedrijven in de omgeving van de projectlocatie.

Agrarische bedrijven

In de omgeving van het perceel bevinden zich enkele agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde is de intensieve veehouderij aan de Hoogstraat 51. Dit agrarisch bouwvlak grenst aan de projectlocatie. De afstand tot de dichtst bij gelegen bebouwing is ruim 50 meter. Deze afstand verandert niet, de uitbreiding van de woning vindt plaats aan de andere zijde. Het aan de oostzijde gelegen perceel Hoogstraat 43 heeft nog wel een agrarische bestemming, het betreft een voormalige veehouderij waarvan de milieuvergunning op 16 juni 2014 geheel is ingetrokken. De afstand tot dit agrarisch

bouwvlak is 80 meter en de afstand tot de bebouwing 115 meter. Een bedrijfsbestemming in de vorm van statische opslag levert geen belemmeringen op, zodat kan worden geconcludeerd dat de mogelijkheden voor de omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt. Er worden geen geur- of geluidsgevoelige objecten toegevoegd. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt de bedrijfswoning bij de nieuwe bestemming; het beschermingsniveau blijft daarbij hetzelfde. Anderzijds vormt de aanwezigheid van omliggende agrarische bedrijven ook geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de initiatiefnemer.

Niet-agrarische bedrijven

Aan de overzijde van de projectlocatie op het adres Hoogstraat 48 is een koel- en vriesopslagbedrijf gevestigd. Hier worden allerlei agrarische en andere producten gekoeld opgeslagen. Dit bedrijf heeft een forse omvang en een forse verkeersaantrekkende werking, ook van zwaarder verkeer. De afstand tussen dit bedrijf en de rand van het plangebied bedraagt ca. 16m; de afstand tot de stal waar de bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden ca. 45 meter. Voor bedrijfsactiviteiten in de vorm van statische opslag vormt de aanwezigheid van het bedrijf geen belemmering. Omgekeerd is dat eveneens het geval. Het betreft immers geen gevoelige functie.

3.4 Bodem

Op grond van artikel 8 lid 4 Woningwet jo. artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Sint-Oedenrode is een bodemonderzoek vereist ter voorkoming van het bouwen op verontreinigde grond. Artikel 2.4.1 van de Bouwverordening bevat een verbod om te bouwen op verontreinigde grond. Dit geldt echter slechts voor gebouwen waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven. Bij een bedrijfsbestemming voor statische binnenopslag is dat niet het geval. Er zijn geen personen (nagenoeg) permanent aanwezig. Een verkennend bodemonderzoek voor dit project is dan ook niet nodig.

3.5 Cultuurhistorie

Op de projectlocatie zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De bestaande bebouwing is niet cultuurhistorisch waardevol. Ook in de nabije omgeving zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig, zoals in par. 2.2.2.2 al werd geconstateerd. Er zijn derhalve geen cultuurhistorische waarden die vanwege de onderhavige bestemmingswijziging kunnen worden verstoord, de geringe impact van de bedrijfsactiviteiten nog daargelaten.

3.6 Externe veiligheid en leidingen

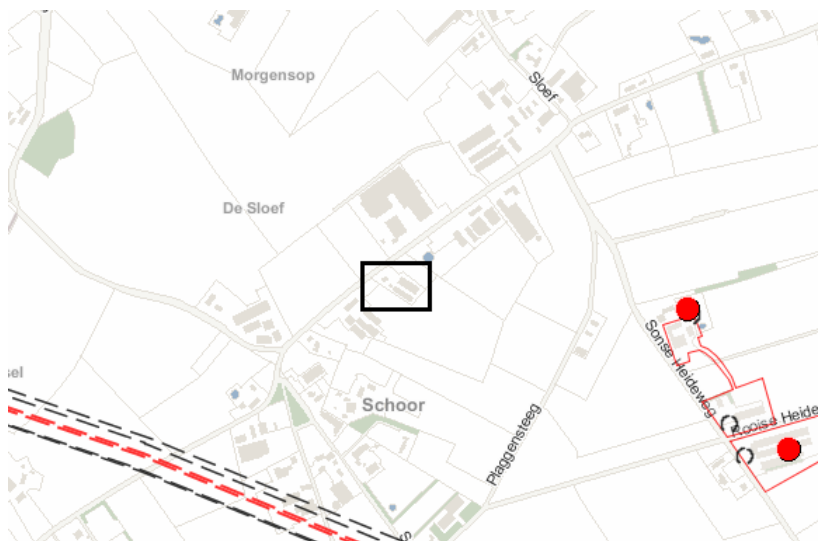
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens. Twee aspecten zijn in het algemeen van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico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

Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien deze zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren. Er geldt een grenswaarde (10^{-6}) voor kwetsbare objecten zoals

woningen. Binnen deze risicocontour mogen geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt.

Het groepsrisico (GR) wordt uitgedrukt in de kans dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Het GR voor transport wordt uitgedrukt in de kans per jaar per kilometer dat een groep van minimaal 10 personen in de omgeving van een transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde, maar uitgangspunt is dat elke verhoging van het GR een verantwoording vereist.

Uit de onderstaande uitsnede uit de Risicokaart (figuur 6) blijkt het volgende. De locatie ligt niet in de buurt van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Verder bevinden zich in de nabijheid ook geen inrichtingen waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van toepassing is. De afstand tussen de projectlocatie en de dichtstbijzijnde inrichtingen (>450m) en de buis- en hoogspanningsleidingen ten zuiden van de locatie (>400m) is dusdanig dat kan worden uitgesloten dat externe veiligheid een belemmering voor het project vormt. De locatie ligt buiten het invloedsgebied van deze risicobronnen, zoals vastgelegd in de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Sint-Oedenrode. Er wordt bovendien geen kwetsbaar object opgericht.



Figuur 14: uitsnede Risicokaart (bron: <http://nederland.risicokaart.nl>)

3.7 Flora en fauna

Bescherming van flora en fauna vindt met name plaats via sectorale regelgeving zoals de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is dat geen schade mag worden toegebracht aan beschermde dieren en planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan ('nee-tenzij principe'). Artikel 75 van de wet biedt de mogelijkheid voor een ontheffing in concrete gevallen en daarnaast gelden er op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten een aantal algemene vrijstellingen.

Het Besluit aanwijzing dier- en plantensoorten Flora- en faunawet uit 2000 geeft aan welke planten- en diersoorten beschermd zijn. De Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet geeft aan voor welke soorten een algemene vrijstelling van toepassing is. De regeling van

de Flora- en faunawet met de uitvoeringsregelingen houdt in dat er in een concreet geval alleen een specifieke ontheffing hoeft te worden gevraagd als er een gerede kans is dat er beschermde soorten voorkomen waarop de algemene vrijstellingsregeling niet van toepassing is. Hierbij wordt aangetekend dat voor vogels geen ontheffing mogelijk is. Wat dit betekent komt hierna aan de orde.

In aansluiting op het voorgaande is het volgende van belang met betrekking tot de reikwijdte van de Flora- en faunawet in relatie tot de ruimtelijke ordening. Op grond van constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, bijvoorbeeld de uitspraak van 10 april 2013, nr. 201109380/1, komt de vraag of voor de uitvoering van een project een ontheffing of vrijstelling nodig is op grond van de Flora- en faunawet aan de orde in beginsel in een eventueel op grond van die wet te voeren procedure en niet in de ruimtelijke procedure, zoals die van een projectbesluit of een bestemmingsplan. Pas als op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat de Flora- en faunawet aan de uitvoering van een project in de weg staat, heeft dit consequenties voor de ruimtelijke procedure.

In dit kader is het volgende van belang. De impact van het toekomstige gebruik (statische opslag) op de omgeving is zeer beperkt. De EHS en andere kwetsbare gebieden bevinden zich op grote afstand van het plangebied. Er gaat geen leefgebied dat geschikt is voor beschermde soorten verloren. De situering van de bebouwing blijft immers grotendeels ongewijzigd. Zodoende valt uit oogpunt van zowel soorten- als gebiedsbescherming op voorhand redelijkerwijs uit te sluiten dat de Flora- en Faunawet aan de uitvoering van het project in de weg staat.

3.8 Geluid

Er wordt geen nieuwe woning of nieuw ander geluidsgevoelig gebouw in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) opgericht. De toekomstige functie wordt niet genoemd in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh). De Wgh en het Bgh bevatten een uitputtende lijst van geluidsgevoelige objecten in de zin van deze wet. Nu het project hier niet onder valt, is geen sprake van een nieuw geluidsgevoelig object. De verbouw van de bedrijfswoning is in dit kader ook niet van belang omdat deze niet op een andere locatie wordt gebouwd. In akoestisch opzicht verandert er derhalve niets. Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor dit project.

3.9 Geurhinder als gevolg van veehouderijen

Twee aspecten zijn met betrekking tot het aspect geurhinder van belang: biedt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bescherming tegen de voorziene functie en belemmert de nieuwe functie omliggende veehouderijen in hun bedrijfsvoering?

Van een nieuw geurgevoelig object in de zin van de Wgv is geen sprake. Hierbij is van belang is of het object is bestemd voor wonen of (permanent of daarmee vergelijkbaar) verblijf. De Wgv biedt immers slechts bescherming aan personen tegen langdurige blootstelling aan geurhinder in gebouwen.⁴ Daarvan is geen sprake, omdat in de bedrijfsbebouwing slechts weinig personen zullen verblijven, die daar bovendien niet langdurig verblijven. De Wgv voorziet niet in bescherming tegen kortstondige blootstelling aan geurhinder. Omliggende veehouderijen behoeven derhalve geen rekening te houden met de aanwezigheid van deze bebouwing en worden niet gehinderd.

⁴ RvS 13 februari 2013, nr. 201111498/1.

Wat betreft de (voormalige agrarische) bedrijfswoning wordt het volgende opgemerkt. De voormalige veehouderij ter plaatse is reeds in 1998 beëindigd en in 1999 zijn alle rechten verkocht en op 22 juli 1999 is de milieuvergunning geheel ingetrokken. Dit betekent dat de vaste afstand van artikel 2 sub b Wgv (50m in buitenstedelijk gebied) niet van toepassing op deze woning is. Immers was de veehouderij vóór de peildatum 19 maart 2000 beëindigd en is dat sindsdien altijd het geval geweest. Omliggende veehouderijen moeten derhalve in de huidige situatie rekening houden met de aanwezigheid van deze woning. Dit is na de voorgenomen bestemmingswijziging eveneens het geval. In dit opzicht verandert er dus niets en worden omliggende veehouderijen niet verder beperkt.

3.10 Infrastructuur en parkeren

De bestemmingswijziging resulteert niet tot nauwelijks in extra verkeersbewegingen in vergelijking met een agrarisch bedrijf. De normale afwikkeling van het verkeer wordt niet aangetast. Op de projectlocatie is voldoende ruimte aanwezig om parkeervoorzieningen te realiseren. Er wordt een nieuwe inrit naar de bedrijfsbebouwing gerealiseerd, waar ook geparkeerd kan worden. De huidige inrit vervalt. De inrit verschuift ca. 10m noordoostwaarts.

3.11 Luchtkwaliteit

De bestemmingswijziging zal een verwaarloosbare invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet of zeer beperkt toe. Daar staat tegenover dat een bestemming als intensieve veehouderij wordt vervangen door een bedrijfsbestemming met een zeer beperkte impact op de luchtkwaliteit. Dit kan als een voor de luchtkwaliteit gunstige ontwikkeling worden beschouwd. Het plan is zo kleinschalig dat het zonder meer valt onder de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM), het plan is ook te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Er worden geen gevoelige functies toegevoegd, waarvoor een luchtkwaliteitsonderzoek moet plaatsvinden.

3.12 Waterhuishouding

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

Ten eerste kan worden vastgesteld dat de locatie niet ligt in een gebied met een of meer speciale aanduidingen ter bescherming van bodem- of grondwater of ten behoeve van waterberging of ontwikkeling van natte natuurwaarden. Zie par. 2.2.2.2 wat betreft het provinciaal beleid. Voorts is ook in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode’ ter plaatse geen waterhuishoudkundige aanduiding opgenomen.

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

- het voorkomen van verontreiniging van oppervlakte- en grondwater;

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

Een van de middelen om de tweede doelstelling te bereiken is de eis dat nieuwe projecten tenminste hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Dit betekent het volgende. Als een project leidt tot meer bebouwing en verharding in vergelijking met de bestaande situatie moeten er voorzieningen worden getroffen om hemelwater vast te houden, zodat er zeker niet minder water dan voorheen kan infiltreren in de bodem. Verder moet vermenging van schoon en vuil water worden voorkomen.

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

In het onderhavige project is geen sprake van een toename in oppervlakte aan verharding. Tegenover de beperkte toename die de uitbreiding van de woning en het aanleggen van de oprit naar de bedrijfsbebouwing met zich meebrengen, staat dat er voor 510m² aan bebouwing wordt gesloopt en de nodige verharding wordt verwijderd. Ook indien er in de toekomst een nieuw bijbehorend bouwwerk bij de bedrijfswoning wordt opgericht, is er nog sprake van een forse afname van verharding.

<i>Bebouwing/verharding huidig</i>	<i>Opp. m²</i>	<i>Bebouwing/verharding toekomstig</i>	<i>Opp. m²</i>
Agrarische bedrijfswoning	78	Bedrijfswoning	142
Agrarische bedrijfsbebouwing	970	Bedrijfsbebouwing	500
Garage	40	Bijgebouwen bij de woning	150
Verharding (oprit en paden)	590	Verharding (oprit en paden, ca.)	350 ⁵
Totaal verhard	1638	Totaal verhard	1142

De opvang van het regenwater vindt geheel op het eigen perceel plaats. Het water wordt op de eerste plaats gebruikt voor beregenen en sproeien, het overtollige water kan vrijelijk op het perceel zelf de grond intrekken. Het project past hiermee binnen de doelstellingen van het waterbeleid.

⁵ Deze oppervlakte is een inschatting, omdat de exacte oppervlakte nog niet bekend is. Vaststaat dat de bestaande verharding tussen beide stallen (246m²) wordt verwijderd en dat de oppervlakte aan verharding afneemt. De uiteindelijke oppervlakte kan echter iets afwijken van het hier genoemde getal.

4. Haalbaarheid

Het project is een particulier initiatief en komt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening waarin het verhaal van de kosten die de gemeente voor dit project moet maken zoals voor ambtelijke begeleiding en het voeren van de voorgeschreven procedure is geregeld. Er zijn dus voor de gemeente geen kosten aan verbonden.

Verder is er een overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.4a van genoemde wet op grond waarvan de gemeente Sint-Oedenrode eventuele planschadeclaims en de kosten van behandeling hiervan kan verhalen op de initiatiefnemer.

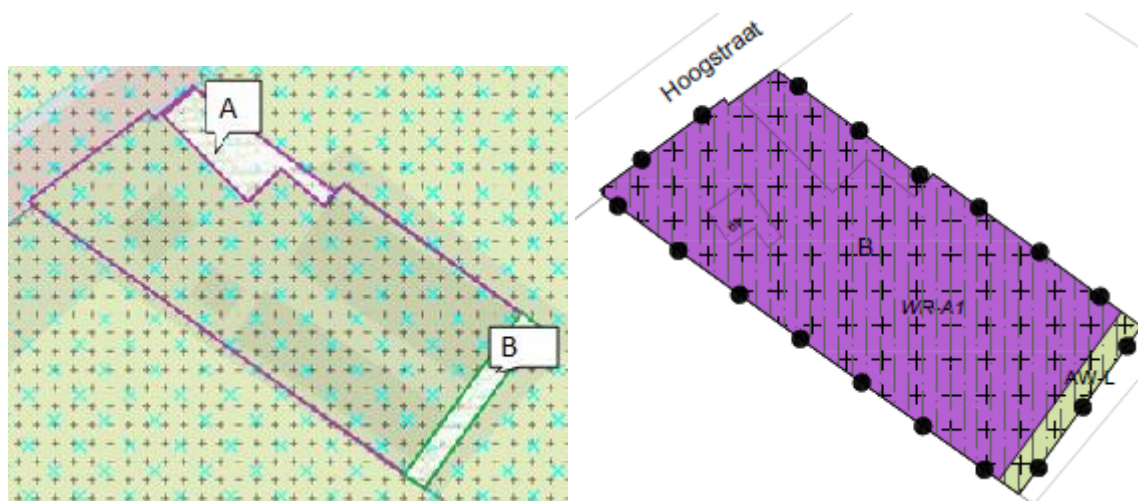
5. Juridische aspecten

Bij het onderhavige bestemmingsplan wordt aangesloten bij de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2', d.d. 24 februari 2015 (NL.IMRO.0846.BP2015BUIOUBUGEB15-ow01). Ook bij de wijzigingen die het bestemmingsplan 'Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oederode 1' d.d. 29 januari 2015 (NL.IMRO.0846.BP2014PAR01HARBGWO-vg01) met zich meebrengt wordt aangesloten.

Het perceel krijgt grotendeels de bestemming 'Bedrijf' met een functieaanduiding voor statische opslag. Er wordt een bestemmingsvlak/ bouwvlak op maat toegekend voor de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning. Aan de noordoost- zijde vindt een kleine uitbreiding (vlak A) plaats in vergelijking met het bestaande agrarisch bouwvlak terwijl het aan de zuidzijde met strook B wordt verkleind. De totale oppervlakte blijft gelijk. Deze strook krijgt dus de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', zonder bouwvlak. De maximale toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is 500m².

Verder blijven de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied' gehandhaafd.

De verbeelding en de benamingen zijn conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) opgesteld.



Figuur 15:aanpassing bestemmingsvlak en verbeelding

6. Regels

1. Inleidende regels

2. Slotregel

1. Inleidende regels

Artikel 1 Van toepassing verklaring

Op dit plan zijn de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2” van de gemeente Sint-Oedenrode van toepassing.

Artikel 2 Begripsbepaling

In de regels wordt verstaan onder:

Plan: het “Wijzigingsplan Hoogstraat 49” van de gemeente Sint-Oedenrode, NL.IMRO.0846.WPHoogstraat49-VO01

Artikel 3 Doorgevoerde wijzigingen

Verbeelding

De verbeelding met het nummer NL.IMRO.0846.BP2011BUIOUBUGEB11-va01 behorende bij het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode” van de gemeente Sint-Oedenrode wordt als volgt gewijzigd:

De bestemming ter plaatse van het grootste deel van het perceel Hoogstraat 49 wordt gewijzigd in de bestemming ‘Bedrijf’. Het bestemmingsvlak/ bouwvlak wordt aangepast tot een bouwvlak op maat voor de bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing. Aan de zuidzijde vervalt een gedeelte (160m²) van het huidige agrarisch bouwvlak maar de bestemming Agrarisch met waarden- Landschapswaarden blijft behouden. Aan de noordoost- zijde wordt het bestemmingsvlak uitgebreid met 160m², dit krijgt de bestemming Bedrijf.

De functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - <nr.>’ wordt opgenomen ten behoeve van het gebruik voor statische opslag. De maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing bedraagt 500m².

2. Slotregel

Artikel 4 Slotregel

De regels worden aangehaald als:

Regels van het “Wijzigingsplan Hoogstraat 49” van de gemeente Sint-Oedenrode.

Behoort bij het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Oedenrode d.d.
.....tot vaststelling van het wijzigingsplan “Hoogstraat 49”.

Sint-Oedenrode, (datum besluit)

Burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode

Secretaris, F. Schriever

Burgemeester, P.M. Maas