



E X P E R T S I N A D V I S E S

Omgevingsvergunning
Jekschotseweg 19, Sint-
Oedenrode
ontwerp



**Jekschotseweg 19,
Sint-Oedenrode**

DLV Dier Groep B.V.

Adviseur / projectleider

T. Evers

K. Oostendorp

Datum: 12 maart 2015

Inhoudsopgave

Ruimtelijke Onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging locatie	4
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Beschrijving initiatief	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
Hoofdstuk 3 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden vigerend bestemmingsplan	10
3.1 Wijzigingsbevoegdheid	10
3.2 Toetsing	10
3.3 Milieuhygiënische aspecten	12
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	15
Bijlagen	16
Bijlage 1 Berekening en uitwerking investering ruimtelijke kwaliteit	18

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

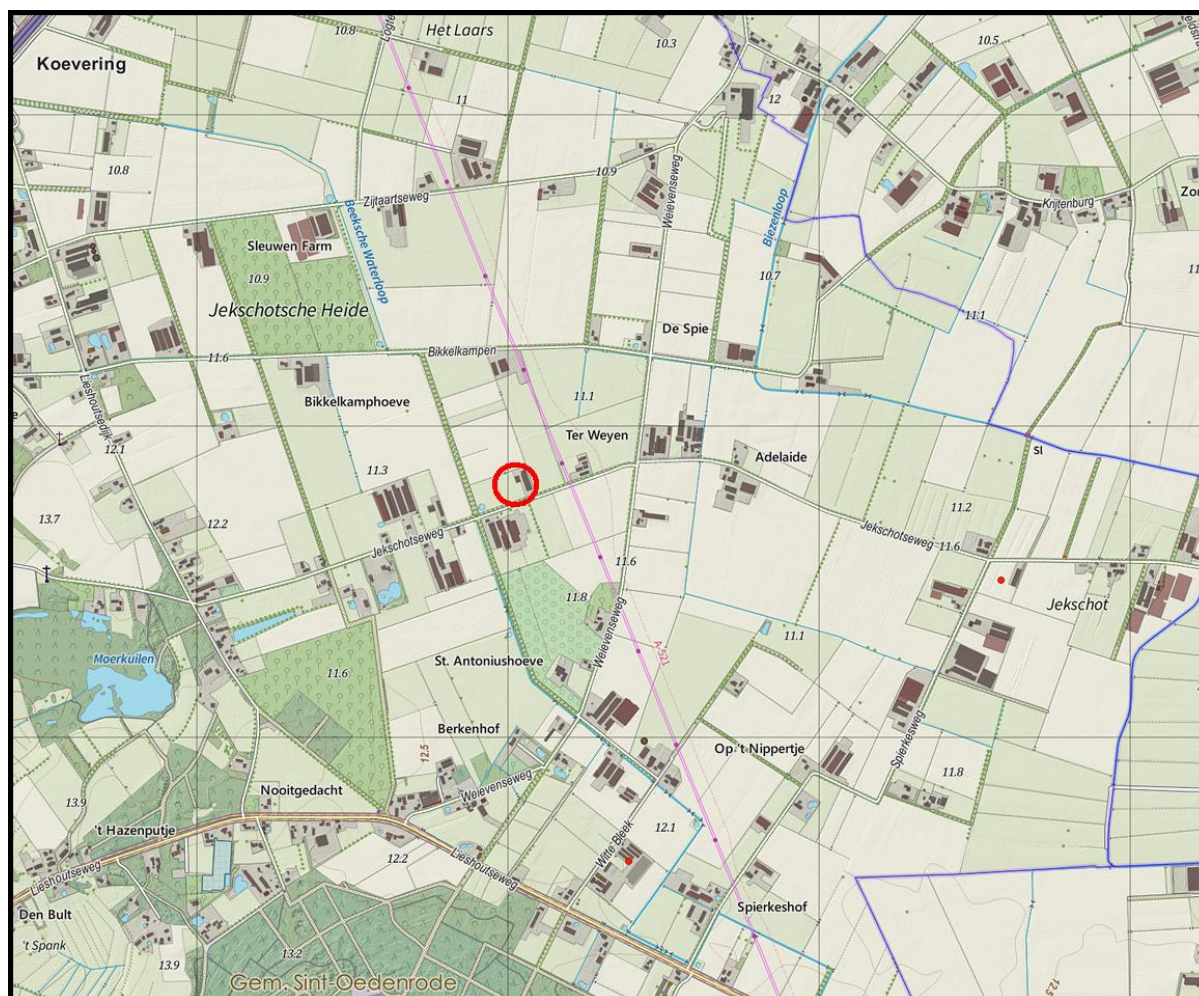
1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer exploiteert momenteel een agrarisch bedrijf aan de Jekschotseweg 19 te Sint-Oedenrode. Het is voor de initiatiefnemer wenselijk de agrarische bedrijvigheid ter plaatse in zijn geheel te beëindigen en om te zetten naar een bedrijf voor statische opslag met behoud van bestaande bedrijfsgebouwen.

Gemeente Sint-Oedenrode heeft voor de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf (statische opslag) een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" opgenomen. Voorliggend document dient ter onderbouwing en verantwoording van de te doorlopen wijzigingsprocedure.

1.2 Ligging locatie

De locatie is gelegen aan de oostkant van Sint-Oedenrode en wordt begrensd door Jekschotseweg en het achterliggende agrarisch landschap. De betreffende locatie is kadastraal bekend onder gemeente Sint-Oedenrode, sectie K, nummer 387. In de volgende figuren is de ligging van de locatie in een topografische kaart en luchtfoto weergegeven.



Topografische kaart ligging locatie.

Bron: Topografische Dienst Kadaster; www.opentopo.nl.



Luchtfoto ligging locatie.

Bron: Bing Maps (Microsoft).

1.3 Leeswijzer

Deze onderbouwing is als volgt opgebouwd:

1. Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en gewenste situatie en bevat een beschrijving van de situatie ter plaatse zoals momenteel bekend en de gewenste situatie ter plaatse na realisatie van de het project.
2. Hoofdstuk 3 gaat in op de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerend bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente. Hierbij vindt toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid plaats.
3. Hoofdstuk 4 gaat in op de uitvoerbaarheid van het project. Hierin worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project getoetst en wordt nader ingegaan op handhaving.

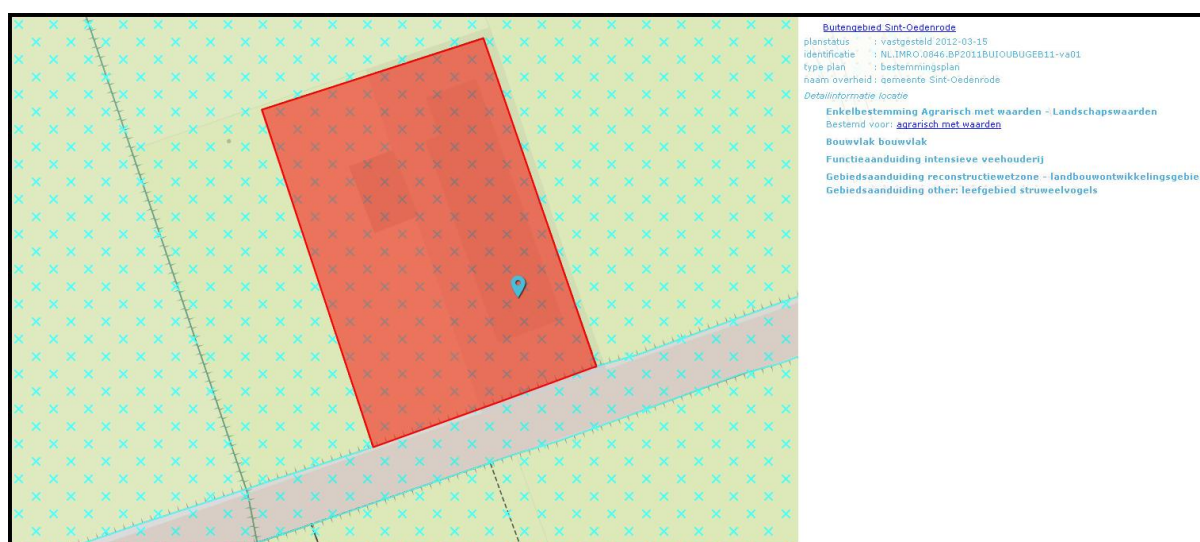
Hoofdstuk 2 Beschrijving initiatief

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing ter plaatse. Daarna wordt het voorgenomen initiatief behandeld.

2.1 Huidige situatie

De locatie aan de Jekschotseweg 19 te Sint-Oedenrode is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Sint-Oedenrode. De initiatiefnemer heeft ter plaatse een varkenshouderij geëxploiteerd. De varkenshouderij activiteiten ter plaatse zijn beëindigd en een deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing wordt in de huidige situatie reeds gebruikt voor opslag van statische goederen.

Ter plaatse is, ten behoeve van het daar gevestigde agrarisch bedrijf, een agrarische bestemming ('Agrarisch met waarden - Landschapswaarden') toegekend. Het bouwvlak ter plaatse, zoals is weergegeven in de volgende figuur, is ongeveer 0,58 hectare groot.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (bouwvlak aangegeven in rood).

Bron: Gemeente Sint-Oedenrode; www.ruimtelijkeplannen.nl.

Binnen het aangegeven bouwvlak zijn 2 bedrijfsgebouwen aanwezig. In het ene bedrijfsgebouw zijn, in pandig, een bedrijfswoning en een stal (niet meer in gebruik) aanwezig. Het andere bedrijfsgebouw betreft een loods/bergingsruimte. De oppervlakten zijn als volgt:

Stal met in pandige bedrijfswoning:	1.103 m ² (in pandige bedrijfswoning ongeveer 147 m ²)
Loods/bergingsruimte:	277 m ²

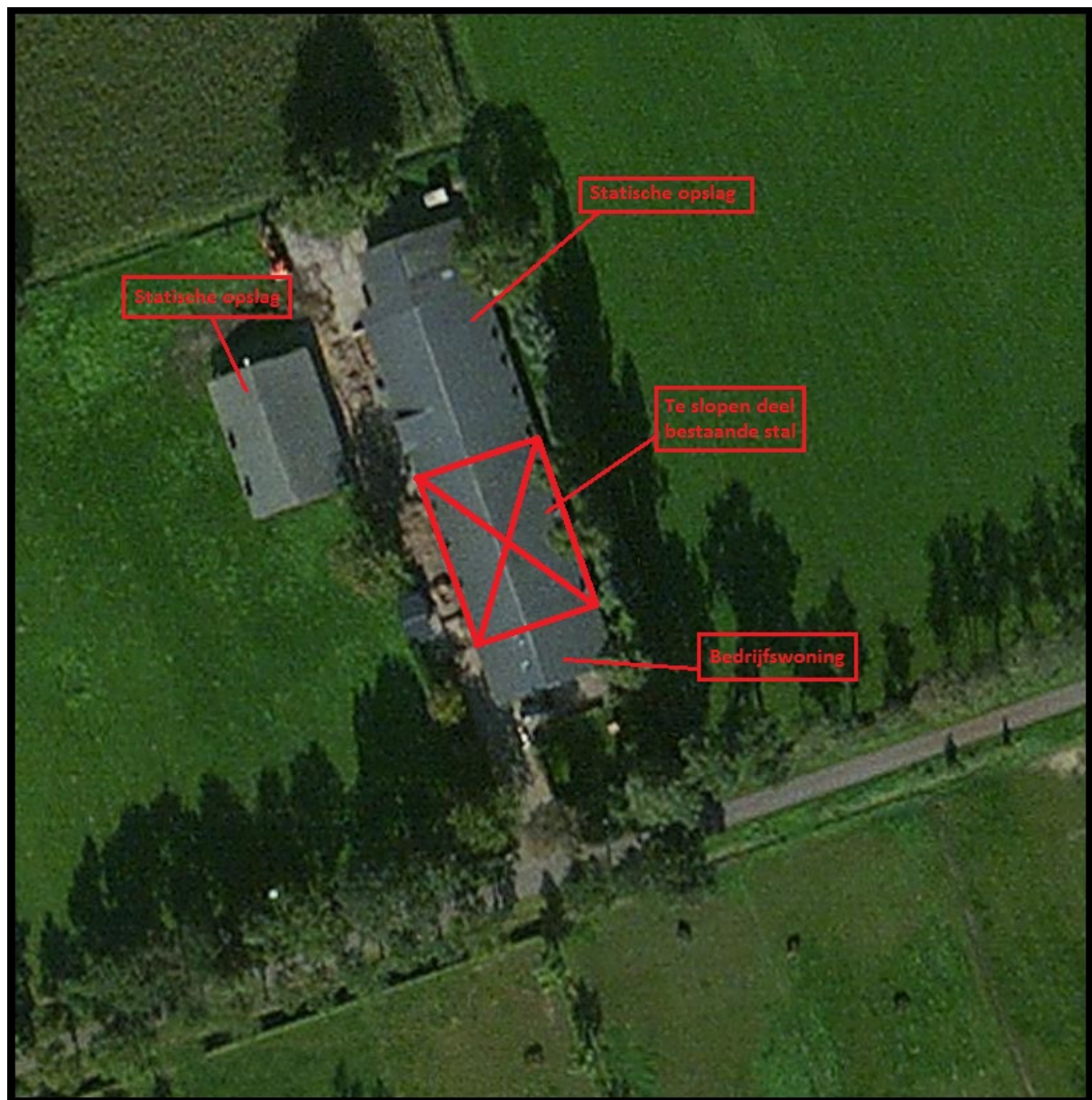
In totaal is dus ongeveer 1.380 m² aan bebouwing aanwezig. Hiervan is ongeveer 1.233 m² als bedrijfsgebouw aan te merken.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft de agrarische activiteiten ter plaatse beëindigd en wenst de agrarische bestemming om te schakelen naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van statische opslag.

De bestaande bedrijfsbebouwing zal hierbij worden gebruikt als voorzieningen voor statische opslag. De bedrijfswoning blijft in gebruik als bedrijfswoning.

Het is voor de initiatiefnemer wenselijk een deel van het bestaande bedrijfsgebouw, waarin de bedrijfswoning is gevestigd, te slopen en dit deel als achtertuin bij de woning te gebruiken. Het gaat daarbij om het middelste stalgedeelte, direct achter de woning. Dit betreft een deel van ongeveer 411 m². De overige bedrijfsgebouwen zullen volledig worden aangewend voor statische opslag. In de volgende figuur is een situatieschets weergegeven van de gewenste situatie.

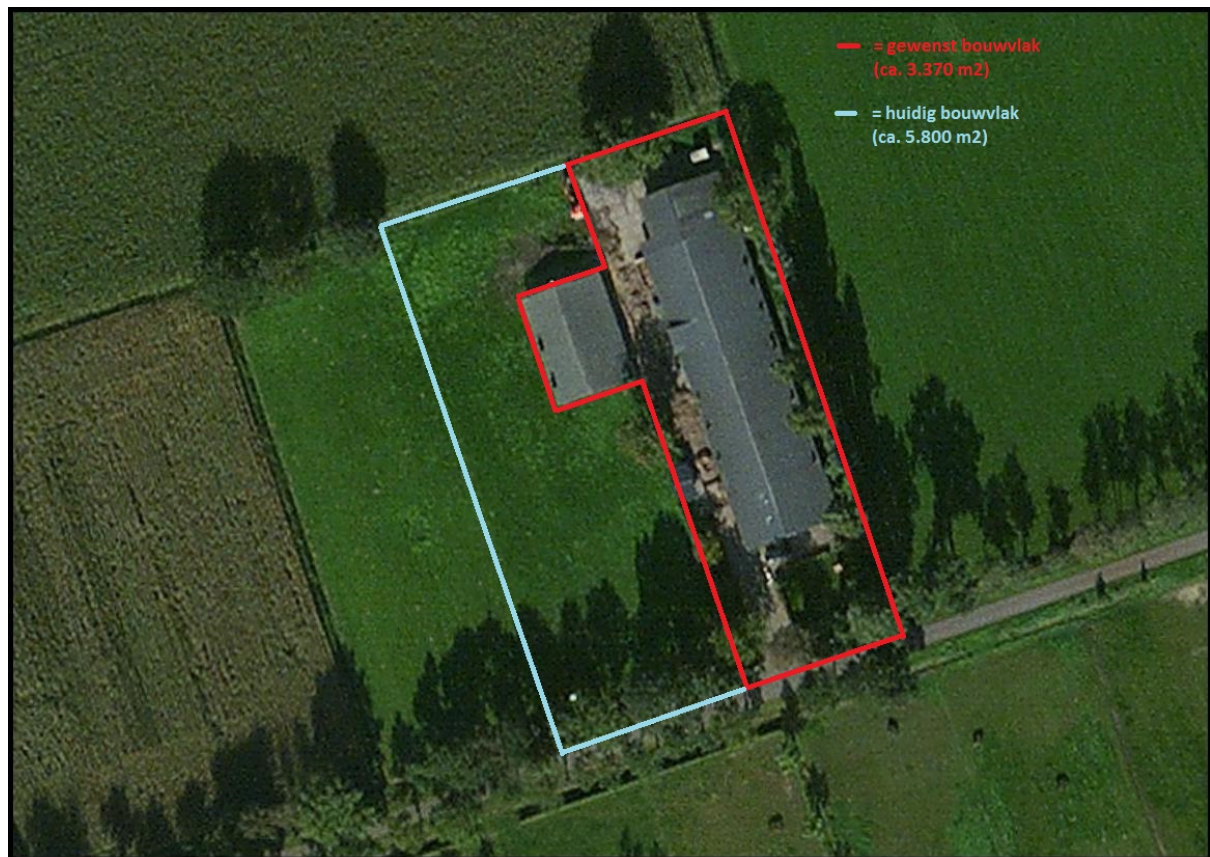


Luchtfoto met schets gewenste situatie.

Bron: Initiatiefnemer; Bing Maps (Microsoft); DLV Bouw, Milieu en Techniek B.V..

Het bouwvlak zal ten behoeve van de voorgenomen bestemmingswijziging worden teruggebracht naar een passende omvang. Dit is een van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak zal vrij strak om de bebouwing heen gelegd worden. Dit betekent een verkleining van het bouwvlak aan de westkant. Het bouwvlak zal daarbij van ongeveer 0,58 hectare worden teruggebracht naar

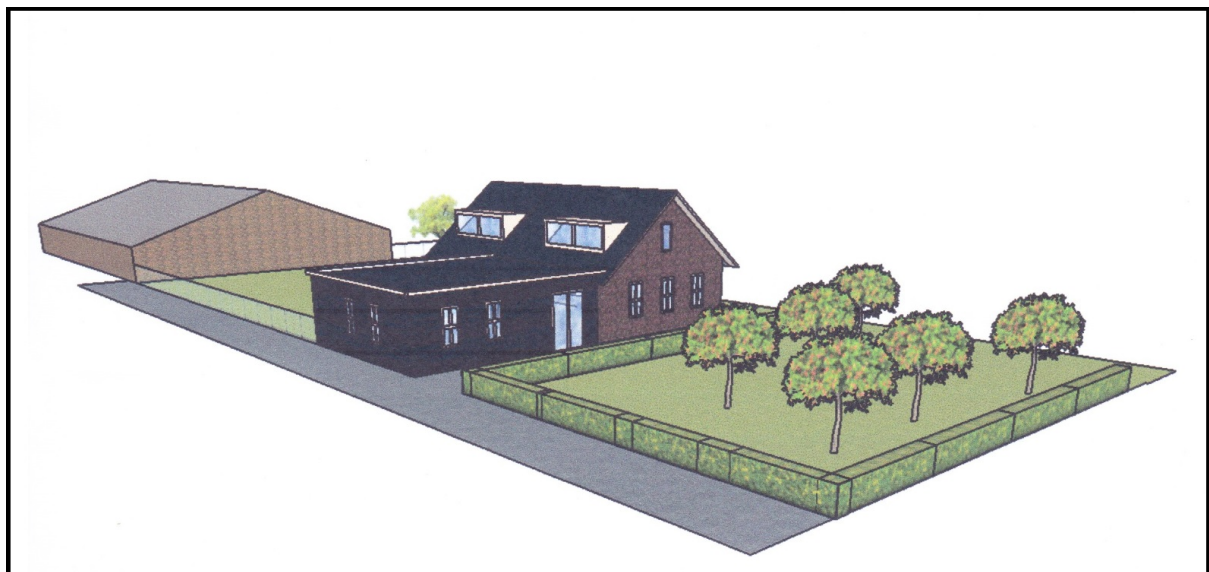
ongeveer 0,37 hectare (in totaal zal sprake zijn van een afname van het bouwvlak met ongeveer 2.150 m²). In de volgende figuur is het gewenste bouwvlak globaal weergegeven.



Luchtfoto met gewenst bouwvlak (globaal).

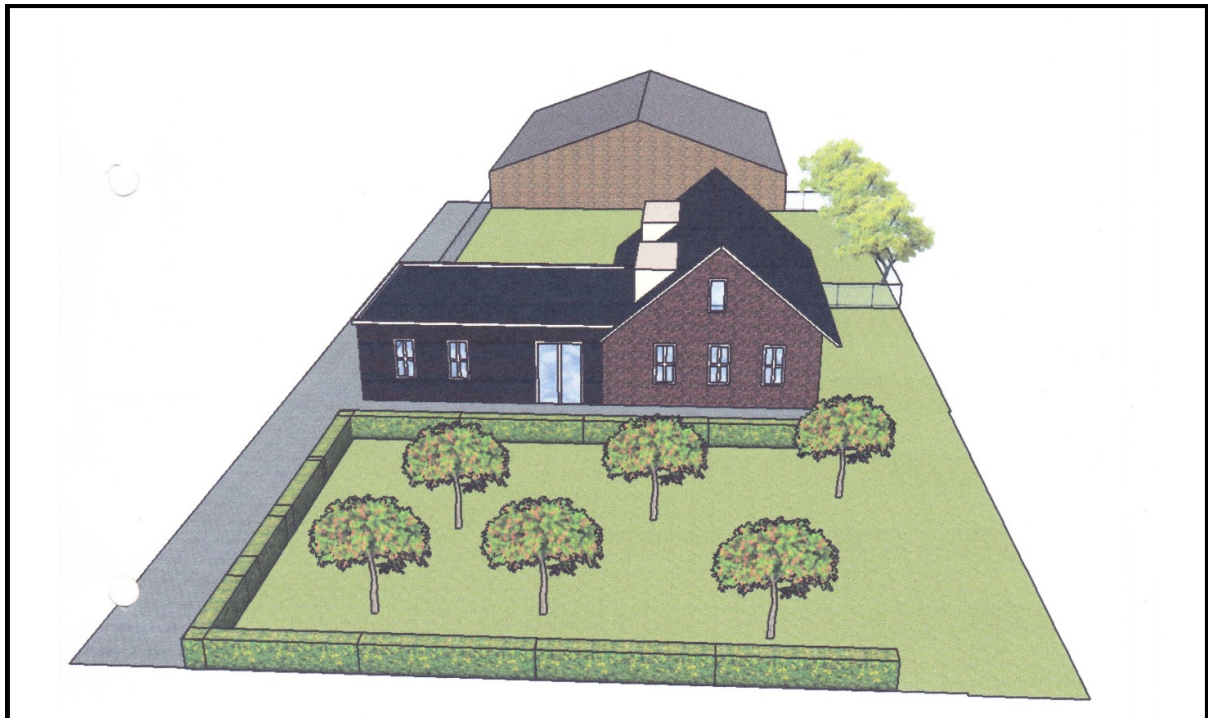
Bron: Initiatiefnemer; Bing Maps (Microsoft); DLV Bouw, Milieu en Techniek B.V..

In de volgende figuren zijn enkele sfeerbeelden in 3D weergegeven van de gewenste situatie.



3D-beeld gewenste situatie.

Bron: Initiatiefnemer.



*3D-beeld gewenste situatie.
Bron: Initiatiefnemer.*



*3D-beeld gewenste situatie.
Bron: Initiatiefnemer.*

Hoofdstuk 3 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden vigerend bestemmingsplan

In dit hoofdstuk wordt het voorgenomen initiatief getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerend bestemmingsplan.

3.1 Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" is, in artikel 4.7.11 (Wijzigingsbevoegdheden bij de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden') een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor omschakeling van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van opslag. Deze wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

"4.7.11 Wijziging naar Bedrijf ten behoeve van opslag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van de binnenopslag van statische goederen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De opslag dient zich te beperken tot statische (binnen)opslag in bestaande gebouwen waarbij buitenopslag niet is toegestaan.*
- b. De oppervlakte van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' mag binnen de groenblauwe mantel niet meer bedragen dan 5.000 m².*
- c. Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.*
- 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.*
- 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.*
- f. In afwijking van het bepaalde onder b geldt ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' een maximale oppervlakte van 2.000 m².*
- g. Opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.*
- h. Detailhandel is niet toegestaan.*
- i. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.*
- j. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.*
- k. De vestiging van het bedrijf leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.*
- l. De vestiging van het bedrijf mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.*
- m. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.*
- n. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast."*

3.2 Toetsing

Ad. a:

De opslag zal uitsluitend in de bestaande bedrijfsgebouwen plaatsvinden. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht en er zal geen sprake zijn van buitenopslag.

Ad. b:

Het bestemmingsvlak, en daarmee het bouwvlak, zal bij de voorgenomen ontwikkeling worden teruggebracht naar 3.370 m². Hiermee wordt de maximale maat niet overschreden.

Ad. c:

Het bouw- en bestemmingsvlak worden teruggebracht tot een omvang van 3.370 m². Hierbij zal het bouwvlak passend om de bebouwing worden gelegd. Daarbij wordt rekening gehouden met voorzieningen die binnen het bouwvlak horen te liggen.

Ad. d:

Bij de voorgenomen bestemmingswijziging wordt een bedrijf voor statische opslag mogelijk gemaakt. Dit betekent dat met het voorgenomen initiatief geen bedrijvigheid mogelijk wordt gemaakt in een categorie anders dan categorie 1 of 2, dan wel vergelijkbaar met categorie 2 naar aard en omvang en invloed op de omgeving.

Ad. e:

De opslag zal uitsluitend plaatsvinden in bestaande bedrijfsbebouwing. Ter plaatse is ongeveer 1.233 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig (exclusief bedrijfswoning). Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is de initiatiefnemer voornemens ongeveer 411 m² aan bedrijfsbebouwing te slopen. Hiermee zal 822 m² aan bedrijfsbebouwing over blijven welke zal worden gebruikt voor statische opslag. Dit past binnen de maximaal gestelde oppervlakte. Ter plaatse is geen sprake van cultuurhistorische bebouwing.

Ad. f:

Er is geen sprake van een aanduiding 'bebouwingsconcentratie' ter plaatse. De maximale omvang voor statische opslag blijft hierbij voor de locatie 1.000 m². Zoals aangetoond onder het voorgaande punt kan hieraan worden voldaan.

Ad. g:

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal geen sprake zijn van opslag van goederen van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf.

Ad. h:

Er zal bij het voorgenomen initiatief geen sprake zijn van detailhandel.

Ad. i:

Het agrarisch bedrijf is reeds beëindigd. Gelet op de omvang en staat van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is het niet rendabel om de bebouwing danwel het perceel opnieuw in gebruik te nemen als veehouderij.

Ad. j:

Zoals is aangetoond in de volgende paragraaf (de paragraaf "Milieuhygiënische aspecten", paragraaf 3.3) zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

Ad. k:

Zoals is aangetoond in de paragraaf "Milieuzonering en geur" (paragraaf 3.3.2) zullen met het voorgenomen initiatief geen omliggende bedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

Ad. l:

Het beoogd gebruik als statische opslag zal, in vergelijking met het bestemde agrarische gebruik niet leiden tot een onevenredig publieks- en/of verkeersaantrekkende werking. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen, in vergelijking tot het agrarisch gebruik, juist afnemen. De huidige ontsluiting van de locatie zal gehandhaafd worden en op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Ad. m:

De gemeente hanteert voor invulling van deze voorwaarde het "voor wat hoort wat" principe. Hiertoe hebben zij, in samenwerking met provincie Noord-Brabant, een investeringsregeling

in de ruimtelijke kwaliteit bedacht. In deze investeringsregeling zijn verschillende typen ontwikkelingen onderverdeeld in 3 categorieën. Hierbij geldt dat kleinschalige ontwikkelingen, zonder impact op het landschap en de omgeving, zijn ondergebracht in categorie 1. Hierbij is geen aanvullende investering in de ruimtelijke kwaliteit vereist. In categorie 2 zijn ontwikkelingen met een beperkte impact op de omgeving opgenomen. Hierbij is een goede landschappelijke inpassing voldoende investering in de ruimtelijke kwaliteit. Alle overige ontwikkelingen zijn ondergebracht in categorie 3. Hierbij dient een investering te worden gedaan van ten minste 20% van de waardevermeerdering van de grond na bestemmingswijziging in een primair agrarisch gebied en 25% van de waardevermeerdering van de grond na bestemmingswijziging in een agrarisch gebied met waarden. Hiertoe zijn door de gemeente (en provincie) forfaitaire bedragen voor de waarde van de grond toegekend aan verschillende bestemmingen.

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij een agrarische bestemming wordt omgeschakeld naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van opslag, valt volgens de investeringsregeling onder categorie 3. Door de ligging in een agrarisch gebied met waarden dient daarom 25% van de waardevermeerdering van de grond na bestemmingswijziging te worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

De waardevermeerdering van de grond na bestemmingswijziging bedraagt € 215.930,-. Hiervan dient € 53.982,50 (25%) te worden geïnvesteerd. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt 411 m² van de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit mag als investering worden ingebracht en betreft een investering van € 10.275,- (gebaseerd op forfaitaire bedragen voor sloopkosten van een stal van € 25,- per m²). Dit houdt in dat, naast sloop van de bebouwing, nog een investering nodig is van € 43.707,50. Naast sloop van bebouwing zal nog 2.430 m² van het huidige agrarische bouwvlak teruggebracht tot agrarische grond zonder bebouwing. Dit betreft een waardevermindering van de grond van € 43.740,- welke wordt ingebracht als kwaliteitsverbetering. Hiermee wordt aan de noodzakelijke investering voldaan.

In bijlage 1 is nader uitgewerkt en berekend op welke wijze aan de noodzakelijke investering wordt voldaan.

Ad. n:

De locatie is gelegen in een gebied dat is bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat behoud en herstel van natuurlijke en/of landschappelijke waarden van belang is. Hiervoor zijn in het plan specifieke aanduidingen opgenomen. Ter plaatse is de aanduiding 'leefgebied struweelvogels' van toepassing.

Een deel van het half gesloten agrarisch landschap bestaat uit ecologische leefgebieden voor kwetsbare soorten en voor struweelvogels. Hier kunnen activiteiten worden uitgevoerd met respect voor de aanwezige soorten. Met name in de overgangsgebieden naar bossen en half gesloten gebieden is het van belang om landschapselementen te behouden.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van aantasting of het wijzigen van de aanwezige landschapsstructuur. Er is geen sprake van aantasting van de half open structuur van het gebied. Het verharde oppervlak ter plaatse zal immers niet veranderen. Hiermee worden met de voorgenomen ontwikkeling geen van de aanwezige waarden onevenredig geschaad.

3.3 Milieuhygiënische aspecten

3.3.1 Bodem

Voor wat betreft bodem dient te worden aangetoond dat de bodemgesteldheid ter plaatse de voorgenomen bestemmingswijziging niet in de weg zal staan.

De grond ter plaatse van de locatie betreft een agrarisch erf en omliggende agrarische grond. Vanuit het verleden zijn geen bodemverontreinigende activiteiten bekend. Daarnaast zullen met de voorgenomen ontwikkeling geen verblijfsfuncties worden opgericht. De bestaande woning zal in gebruik blijven als bedrijfswoning en verandert niet van functie.

Gezien geen nieuwe verblijfsfuncties worden opgericht is geen sprake van mogelijke risico's voor de gezondheid. Hiermee zal de bodemgesteldheid de voorgenomen wijziging niet in de weg staan.

3.3.2 Milieuzonering en geur

De handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt landelijk gehanteerd bij toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot gevoelige functies.

In de VNG handreiking worden richtafstanden genoemd voor verschillende typen bedrijven. Indien niet aan de richtafstanden wordt voldaan dient nader gemotiveerd te worden (meestal door onderzoek) waarom de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet zal leiden tot milieuhygiënische belemmeringen.

Toetsing aan de VNG handreiking werkt twee kanten op. Enerzijds mag een (nieuwe) ruimtelijke ontwikkeling niet zorgen voor milieuhinder aan omliggende functies en bestemmingen. Anderzijds mag een (nieuwe) ruimtelijke ontwikkeling niet zorgen voor belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies en bestemmingen.

Een bedrijf voor statische opslag voorziet niet in activiteiten welke zorgen voor een hogere milieubelasting dan het huidig bestemd gebruik. Gevoelige objecten (woningen van derden en/of bedrijfswoningen) zijn op ruime afstand (minimaal 100 meter) van de locatie gelegen. Hiermee wordt geen onevenredige milieuhinder aan de omgeving verwacht.

Omliggende bedrijven mogen bij de voorgenomen ontwikkeling niet in de mogelijkheden worden beperkt. In de omgeving van de locatie zijn enkele veehouderijbedrijven gelegen. Ter plaatse worden geen nieuwe gevoelige objecten opgericht. Het gebruik van de bedrijfsgebouwen als voorzieningen voor statische opslag is niet gericht op langdurig menselijk verblijf. De bestaande bedrijfswoning behoudt de functie. Een niet-agrarische bedrijfswoning geniet niet dezelfde bescherming als een agrarische bedrijfswoningen. Voor wat betreft geur geldt hiervoor echter dat, indien de bedrijfswoning deel uitmaakt van een agrarisch bedrijf dat na 19 maart 2000 is beëindigd, uitsluitend de minimum afstanden gelden en niet de daadwerkelijke geurbelasting. In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is bepaald dat de afstand van gevoelige objecten buiten de bebouwde kom tot dierverblijven 25 meter van gevel van de woning tot gevel van het dierenverblijf en 50 meter van gevel van de woning tot emissiepunt van het dierenverblijf dient te bedragen.

Omdat een veehouderij in principe op het gehele bouwvlak de mogelijkheid heeft dierverblijven op te richten dient deze afstand te worden gemeten van de grens van het bouwvlak van het veehouderijbedrijf tot aan de gevel van de betreffende (bedrijfs)woning. Omdat emissiepunten van dierenverblijven (bijvoorbeeld bij koeienstallen of bij gebruik van luchtwassers) op de gevel van het dierenverblijf kan liggen is hierbij de afstand van 50 meter als uitgangspunt genomen. De afstand van de bedrijfswoning tot aan het dichtstbijzijnde bouwvlak van een veehouderij bedraagt ongeveer 72 meter. Hiermee wordt ruimschoots aan de gestelde afstanden voldaan.

Verder zijn in de VNG handreiking richtafstanden voor geluid, stof en gevaar opgenomen. Deze richtafstanden zijn maximaal (voor varkenshouderijen) 10 meter voor stof, 50 meter voor geluid en 10 meter voor gevaar (bij overige agrarische bedrijven zijn de richtafstanden lager dan bij een varkenshouderij).

Gezien aan de richtafstanden kan worden voldaan, zowel vanuit het bedrijf naar de omgeving als vanuit de omgeving naar de bedrijfswoning, zal geen sprake zijn van een onevenredige milieuhinder aan de omgeving en zullen geen omliggende bedrijven en/of bestemmingen in de mogelijkheden worden beperkt.

3.3.3 Water

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat deze geen verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse tot gevolg hebben. Het is daarbij vooral van belang dat wordt voorzien in voldoende waterberging ten behoeve van hemelwater bij maatgevende buien. Indien sprake is van toename van het verharde oppervlak dan dient dit, om versnelde afvoer van hemelwater te voorkomen, te worden gecompenseerd door middel van het aanbrengen van extra voorzieningen voor waterberging.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak ter plaatse. Er zal uitsluitend gebruik worden gemaakt van bestaande bedrijfsgebouwen. In de huidige situatie is geen sprake van wateroverlast of versnelde afvoer van hemelwater. Dit zal na de voorgenomen bestemmingswijziging niet wijzigen.

3.3.4 Archeologie en cultuurhistorie

Ter plaatse van de locatie is geen dubbelbestemming en/of aanduiding ten behoeve van archeologie of cultuurhistorie opgenomen. Daarnaast zullen met het voorgenomen initiatief geen herinrichtingswerkzaamheden of bodemingrepen plaatsvinden. Hiermee zullen met de voorgenomen ontwikkeling geen archeologische en/of cultuurhistorische waarden worden aangetast.

3.3.5 Ecologie

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden onderzocht of deze mogelijk negatieve effecten heeft op ter plaatse voorkomende ecologische waarden. Indien sprake is van negatieve effecten op ecologische waarden dan dienen hiervoor mogelijk mitigerende en/of compenserende maatregelen te worden getroffen in het kader van de Natuurbeschermingswet en/of de Flora- en faunawet.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een bestaand agrarisch bedrijf met een vergunning voor het houden van dieren beëindigd. Een dierenverblijf heeft een uitstoot van ammoniak, wat mogelijk negatieve effecten heeft op voor stikstof gevoelige habitats (zoals Natura 2000 gebieden of voor verzuring gevoelige gebieden). De voorgenomen bestemmingswijziging maakt agrarisch hergebruik niet meer mogelijk, waarmee de ammoniakuitstoot van het bedrijf geheel wordt weggenomen. Hiermee zal de belasting op omliggende voor stikstof gevoelige gebieden afnemen. Gesteld kan dus worden dat er sprake is van een verbeterde situatie ten aanzien van de vergunde situatie.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt uitsluitend gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. Er is geen sprake van nieuwbouw. Met de voorgenomen ontwikkeling zullen daarom ook geen beschermde plant- en/of diersoorten of leefgebieden worden aangetast. Gezien sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen en een bedrijvigheid voor statische opslag een kleinere milieubelasting heeft dan een agrarisch bedrijf kan worden gesteld dat na bestemmingswijziging juist sprake is van een verbeterde situatie dan de vergunde situatie.

Hiermee kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen ecologische waarden zullen worden aangetast.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Het voorgenomen initiatief betreft een particuliere ontwikkeling waarvoor de initiatiefnemer garant staat. De kosten voor het doorlopen van de procedure en voor realisatie van het initiatief komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Eventuele planschade die voortvloeit uit de voorgenomen bestemmingswijziging zal, door middel van een af te sluiten planschadeovereenkomst, door de gemeente op de initiatiefnemer worden verhaald.

Het besluit tot bestemmingswijziging zal voor eenieder ter inzage worden gelegd conform de Algemene Voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Hierbij wordt eenieder in de gelegenheid gesteld te reageren op het plan.

Hiermee kan worden gesteld dat het initiatief uitvoerbaar is.

Bijlagen

Bijlage 1 Berekening en uitwerking investering ruimtelijke kwaliteit

Investering ruimtelijke kwaliteit

Bestaande situatie:

Bouwvlak (agrarisch):	5.800 m ²
Bedrijfswoning (inpandig):	147 m ²
Bedrijfsgebouwen (agrarisch):	1.233 m ²

Gewenste situatie:

Bouwvlak (bedrijf):	3.370 m ²
Bedrijfswoning:	147 m ²
Bedrijfsgebouwen (opslag):	822 m ²

Voor de waardebepaling van de grond wordt bij de gemeente uitgegaan van forfaitaire bedragen op grond van de WOZ van de gemeente. De gemeente hanteert hierbij de volgende waarden:

Agrarisch bebouwde grond:	€ 23,- per m ²
Agrarisch onbebouwde grond:	€ 5,- per m ²
Bedrijfsgrond bebouwd:	€ 140,- per m ²
Bedrijfsgrond onbebouwd:	€ 70,- per m ²

De bedrijfswoning (147 m²) is bij berekening voor de ruimtelijke kwaliteit buiten beschouwing gelaten, omdat deze dezelfde functie behoudt. De waardering van de bedrijfswoning is daarmee in beide situaties gelijk. Er is geen sprake van waardevermeerdering en/of waardevermindering van de woning.

Waarde bestaande bestemming (3.370 m²):

Agrarisch bebouwde grond: 3.370 m² x € 23,- = € 77.510,-.

Waarde gewenste bestemming (3.370 m²):

Bedrijfsgrond bebouwd:	822 m ² x € 140,-	=	€ 115.080,-.
Bedrijfsgrond onbebouwd:	2.548 m ² x € 70,-	=	€ 178.360,-.
			----- +
Totaal:			€ 293.440,-.

De waardevermeerdering van de grond betreft:

Gewenst:	€ 293.440,-.
Huidig:	€ 77.510,-.
	----- -
Stijging:	€ 215.930,-.

Hiervan dient 25% (agrarisch gebied met waarden) te worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Dit betreft een noodzakelijke investering van € 53.982,50.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt 411 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Volgens de beleidslijnen van de provincie mag sloop van overtollige bebouwing worden ingebracht als investering in de ruimtelijke kwaliteit. De sloopkosten van een stal zijn volgens de forfaitaire bedragen van de gemeente € 25,- per m² (€ 15,- per m² voor sloop veestallen, € 7,50 per m² voor verwijderen asbestplaten en € 2,50 per m² voor sloop mestkelders). Dit betreft een investering van € 10.275,-.

Naast de sloop van de bebouwing dient nog een investering gedaan te worden in de ruimtelijke kwaliteit van € 43.707,50.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt 2.430 m² aan agrarisch bebouwde grond (waarde € 23,- per m²) teruggebracht naar agrarisch onbebouwde grond (waarde € 5,- per m²). Dit betekent een waardevermindering van de grond met € 18,- per m². In totaal is na bestemmingswijziging sprake van een waardevermindering van de agrarische grond van € 43.740,-. Dit mag en zal worden ingebracht als investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Hiermee wordt in voldoende mate geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

EXPERTS IN ADVIES

Noord

President Kennedylaan 35a
Postbus 354
8440 AJ Heerenveen
Tel. 0513 – 65 35 96
Fax 0513 – 65 31 85

Oost

Munsterstraat 18a
Postbus 546
7400 AM Deventer
Tel. 0570 – 50 15 00
Fax 0317 – 49 14 59

Zuid

Oostwijk 5
Postbus 511
5400 AM Uden
Tel. 0413 – 33 68 00
Fax 0317 – 49 14 75

West

Lage Biezenweg 5a
4131 LV Vianen
Tel. 0348 – 49 52 52
Fax 0317 – 49 14 23



WWW.DLV.NL