

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' voor het vergroten van de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte op het perceel Ollandseweg 159 ( Van Aarle Houtbedrijf) te Sint-Oedenrode, gemeente Meierijstad.



Sint-Oedenrode, augustus 2017

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](mailto:info@vanderaajuristen.nl)  
Web: [www.vanderaajuristen.nl](http://www.vanderaajuristen.nl)

## Documentatiepagina

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titel                                             | Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' voor de vergroting van de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte op het perceel Ollandseweg 159 te Sint-Oedenrode ( Van Aarle Houtbedrijf) |
| Opdrachtgever                                     | Van Aarle Houtbedrijf bv<br>Ollandseweg 159 5491 XB Sint-Oedenrod<br>Contactpersoon de heer H. L.A. van Aarle                                                                                                                                             |
| Datum                                             | augustus 2017                                                                                                                                                                                                                                             |
| Versie                                            | Ontwerp                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Contactpersonen gemeente Meierijstad              | J. van de Wijdeven en mr. J. den Otter                                                                                                                                                                                                                    |
| Auteurs namens Juridisch Advies-Bureau van der Aa | Mr Ad van der Aa                                                                                                                                                                                                                                          |

## *Inhoudsopgave*

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding                                               | 4  |
| 1.1 Beschrijving van het project                           | 4  |
| 1.2 Wettelijk en formeel kader                             | 7  |
| 2. Beleidsaspecten                                         | 8  |
| 2.1 Rijksbeleid                                            | 8  |
| 2.2 Provinciaal beleid                                     | 8  |
| 2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant    | 8  |
| 2.2.2. Verordening ruimte 2014                             | 9  |
| 2.3 Gemeentelijk beleid                                    | 13 |
| 2.3.1 Bebouwingsconcentratie Ollandseweg                   | 13 |
| 2.3.2. Ruimteplanner                                       | 13 |
| 2.3.2 Regeling kwaliteitsverbetering landschap             | 14 |
| 3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten               | 15 |
| 3.1 Aard en omvang van het project                         | 15 |
| 3.2 Archeologie                                            | 15 |
| 3.3 Bedrijven en milieuzonering/ hinderlijke bedrijvigheid | 15 |
| 3.4 Bodem                                                  | 16 |
| 3.5 Externe veiligheid                                     | 17 |
| 3.6 Flora- en fauna                                        | 18 |
| 3.7 Geluid                                                 | 19 |
| 3.8 Geurhinder                                             | 20 |
| 3.9 Infrastructuur en parkeren                             | 20 |
| 3.10 Kabels en leidingen                                   | 21 |
| 3.11 Luchtkwaliteit                                        | 21 |
| 3.12 Waterhuishouding                                      | 21 |
| 4. Uitvoerbaarheid                                         | 23 |
| 5. Juridische aspecten                                     | 24 |

# 1. Inleiding

## 1.1 Beschrijving van het project

### Algemeen

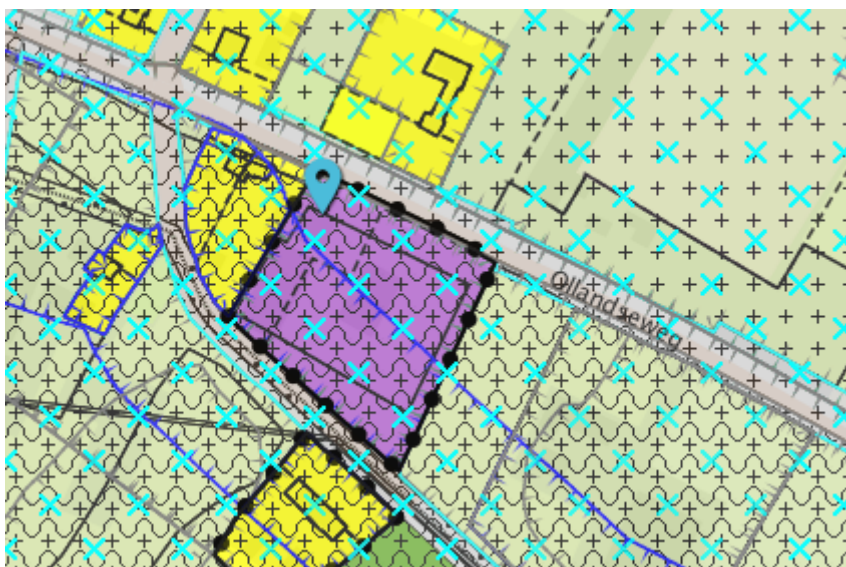
Van Aarle Houtbedrijf is gevestigd aan de Ollandseweg 159, 5491 XB Sint-Oedenrode.

De ligging van de locatie in groter verband is op onderstaande figuur (bron: Googlemaps) aangegeven. De Ollandseweg is de doorgaande weg tussen Sint-Oedenrode en Olland. De locatie ligt op ongeveer 900 meter ten oosten van de bebouwde kom van Olland.



Het geldende bestemmingsplan is 'Buitengebied Sint-Oedenrode'. De tweede herziening van dit plan, die op 25 juni 2015 is vastgesteld en inmiddels in werking is getreden, heeft niet specifiek betrekking op deze locatie maar deze herziening bevat wel enkele aanpassingen van de regels die ook voor dit project van belang zijn. Hiermee wordt in deze ruimtelijke onderbouwing rekening gehouden.

Op onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan buitengebied is het bedrijfsp perceel paars ingekleurd. Het zwart omlijnde vlak is het bouwvlak. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, daarbuiten alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde.



De bestemming is 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 25' (houtverwerking). De maximum toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is 1679m<sup>2</sup>. Er is geen bedrijfswoning toegestaan.

Buitenopslag is op deze locatie al toegestaan ingevolge een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening die in 2006 is verleend. Deze vrijstelling was ten onrechte nog niet verwerkt in het bestemmingsplan buitengebied. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in de uitspraak van 22 januari 2014 nummer 201205174/1/R4 inzake het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode geconstateerd en het raadsbesluit tot vaststelling van dit plan op dit punt vernietigd (onderdelen 15 en 16 van de overwegingen en onderdeel III sub f van het dictum).

In artikel 6.4.1. van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2 is bepaald dat buitenopslag tot een hoogte van 5 meter is toegestaan bij de daar genoemde bedrijven. Van Aarle Houtbedrijf valt hier ook onder. In verband hiermee is op de verbeelding de aanduiding 'SB-Bu' opgenomen waarnaar in de regels wordt verwezen.

### Gewenste ontwikkeling

De nu toegestane bebouwingsoppervlakte van 1679m<sup>2</sup> voor bedrijfsgebouwen is ontoereikend. Bij brief van 10 november 2015 nummer B1550003 heeft Juridisch adviesbureau van der Aa bij burgemeester en wethouders het verzoek ingediend om in principe in te stemmen met uitbreiding van de bebouwing met 1500m<sup>2</sup>. Op onderstaande uitsnede uit de verbeelding geven de zwart omlijnde vlakken de gewenste uitbreiding aan. Het gearceerde L-vormige vlak betreft inmiddels al gerealiseerde bebouwing die nog niet op de ondergrond van de verbeelding is opgenomen.



De ontwikkelingen in de branche maken uitbreiding van de bebouwing om meerdere redenen noodzakelijk. Het feit dat hout een natuurproduct is brengt met zich mee dat opslag en verwerking van hout, plaatmateriaal en gereed product zoveel mogelijk overdekt en/ of inpandig moeten geschieden. Momenteel kan hierin nog niet in voldoende mate worden voorzien.

Op een groot deel van het terrein liggen hout en houtproducten opgeslagen op de grond of op al dan niet overdekte stellingen. Verder is nagenoeg het gehele terrein verhard met uitzondering van enkele stroken aan de randen. Verder maakt de uitbreiding van bebouwing het mogelijk om met meer geavanceerde machines te gaan werken. De aard en intensiteit van de bedrijfsactiviteiten verandert niet.

Om een en ander te illustreren zijn op de volgende pagina enkele foto's opgenomen. Op de uitsnede uit de verbeelding zijn de terreindelen aangegeven die op de foto's zijn te zien. Ter plaatse van de foto's 1 en 2 is de gewenste uitbreiding van de bebouwing gedacht.





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

Verder is van belang dat er concrete plannen zijn om een nieuwe machine aan te schaffen voor het volautomatisch afkorten van hout en voor het inrichten van een complete bewerkingsstraat voor het schaven en bewerken van hout voor houtconstructies en volumineuze houtskeletbouw- wanden. Het gaat hierbij om het bewerken en verwerken van balken tot een lengte van 20 meter. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan ontwikkelingen in de bouw die het kunnen leveren van balken tot een dergelijke lengte noodzakelijk maken.

Dit is als zodanig geen nieuwe activiteit maar het betreft een herinrichting van een deel van het productieproces om zodoende efficiënter en prijstechnisch gunstiger te kunnen werken.

### *1.1 Wettelijk en formeel kader*

Bij brief van 23mei 2016 hebben burgemeester en wethouders in antwoord op het principe- verzoek aangegeven dat het initiatief zal worden betrokken bij het zogenaamde veegplan voor het buitengebied, herziening 4. Het is de bedoeling dit plan nog dit jaar vast te stellen. Het college heeft de initiatiefnemer uitgenodigd een ruimtelijke onderbouwing in te dienen waarin de planologische en milieutechnische haalbaarheid wordt onderbouwd. Hierbij dient ook te worden ingegaan op de gemeentelijke Ruimteplanner.

In genoemd herzieningsplan worden met name een aantal locaties opgenomen waar een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is om medewerking te kunnen verlenen aan een nieuw initiatief waarin het geldende plan niet voorziet. Zo'n aanpassing kan betrekking hebben op een aanpassing van de verbeelding en/ of een aanpassing van de regels.

In dit geval gaat het uitsluitend om een aanpassing van de regels namelijk om de aanpassing van onderdeel 'sb- 25' van de tabel die onderdeel uitmaakt van artikel 6 en wel in die zin dat het getal 1679 wordt vervangen door 3179. Deze aanpassing wordt meegenomen in de genoemde herzieningsprocedure.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat deze wijziging zowel beleidsmatig als uit ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is, mits aan enkele randvoorwaarden wordt voldaan.

### *1.2 Leeswijzer*

In hoofdstuk 2 wordt getoetst of voldaan wordt aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 komen de ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten aan de orde en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 5 tenslotte gaat in op de juridische aspecten.

## 2. Beleidsaspecten

Het gaat hier om een project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan zodat een toets moet plaatsvinden aan het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente om aan te tonen dat het project daarin past. Deze toets is beperkt tot die punten waarop het project afwijkt van het bestemmingsplan en dat is in dit geval dus alleen de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden binnen het bestaande bestemmingsvlak en bouwvlak.

### 2.1. *Rijksbeleid*

Het project is daarmee dusdanig kleinschalig dat volstaan kan worden met de constatering dat een nadere toets aan het rijksbeleid zoals dit is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) achterwege kan blijven. Geen van de 13 nationale belangen zoals genoemd in de SVIR zijn in het geding.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden de 13 nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) juridisch vertaald. Dit heeft geen consequenties voor het onderhavige project.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat het enkel bieden van mogelijkheden voor uitbreiding van bebouwing binnen een bestaand bestemmingsvlak en bouwvlak geen stedelijke ontwikkeling is in de zin van artikel 1.1.1.lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening zodat een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

### 2.2 *Provinciaal beleid*

#### 2.2.1 *Structuurvisie Ruimtelijke ordening Noord-Brabant*

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 19 maart 2014 is de partiële herziening van deze structuurvisie in werking getreden.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid aan. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin worden de provinciale belangen gedefinieerd en verder wordt aangegeven welke ruimtelijke keuzes de provincie heeft gemaakt en vanuit welke filosofie zij de gestelde doelen wil bereiken. Die filosofie is: 'samenwerken aan kwaliteit'. Regionale samenwerking wordt sterk gestimuleerd.

In deel B worden de vier ruimtelijke hoofdstructuren die de provincie heeft gekozen besproken. Dit zijn de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor elke structuur worden ambities en beleid geformuleerd. Dit is beleid op hoofdlijnen. Een verdere concretisering om dit beleid te realiseren, heeft plaatsgevonden in de Verordening ruimte 2014. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden als er zich nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandienen. Voor concrete projecten zoals het onderhavige is met name de Verordening ruimte van belang.



### *2.2.2. Verordening ruimte 2014*

#### *Algemeen*

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden, in deze ruimtelijke onderbouwing is de geactualiseerde versie per 1 januari 2017 als uitgangspunt genomen. In de verordening worden regels gesteld met betrekking tot een aantal onderwerpen: het aanwijzen van bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur, waterberging, ontwikkeling intensieve veehouderij en glastuinbouw en boomteelt.

Nieuwe ontwikkelingen, dat wil zeggen ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn op basis van een geldend bestemmingsplan, moeten worden getoetst aan de Verordening ruimte. De verordening bevat daartoe concrete regels. In een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het desbetreffende initiatief zich verhoudt tot de Verordening ruimte en/of en in hoeverre het daarin past.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

Een belangrijk onderdeel van de verordening is hoofdstuk 2, dat algemene regels bevat over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. 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 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 wijziging van het planologisch regime nodig is of op grond van de Wabo en het Besluit omgevingsrecht (Bor) een omgevingsvergunning is vereist. Zie artikel 1.1 sub 72 van de verordening. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

In artikel 3.2 staat dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat zo'n ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft.

Het onderhavige project voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, zodat artikel 3.2 van toepassing is.

Ter uitvoering van dit artikel heeft de gemeente Sint-Oedenrode de Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode' vastgesteld. Hierin is geregeld voor welke ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is en verder bevat deze regeling een methodiek om in een concreet geval de aard en omvang van de verschuldigde bijdrage vast te stellen. Verderop in paragraaf 2.3.2 wordt dit onderdeel verder uitgewerkt.

#### *Kaartlagen en consequenties*

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

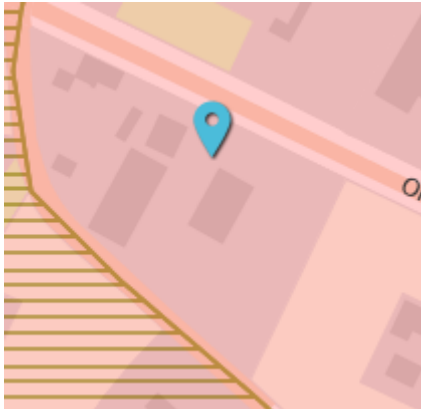
- Stedelijke ontwikkeling
- Cultuurhistorie
- Agrarische ontwikkeling en windturbines
- Water
- Natuur en landschap

In deze paragraaf wordt ingegaan op de opgesomde thema's en bekeken in hoeverre het onderhavige project binnen de van toepassing zijnde regels past.

De themakaarten Stedelijke ontwikkeling en Water kunnen verder buiten beschouwing blijven aangezien deze kaarten geen specifieke aanduiding bevatten voor het perceel en zijn omgeving. Het perceel is gelegen buiten het stedelijk gebied en het zoekgebied voor verstedelijking en het vervult ook geen functie in de waterhuishouding.

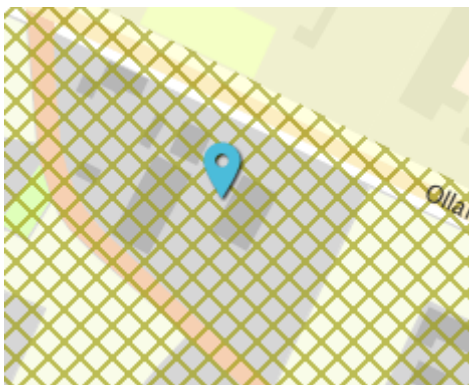
De overige drie themakaarten komen wel aan de orde. Ter illustratie is telkens een uitsnede van de kaart behorende bij het genoemde thema opgenomen. Hierop is de projectlocatie met het blauwe aanduidingsteken aangegeven en verder is omschreven welke aanduiding van toepassing is en wat de betekenis van de aanduidingen voor het onderhavige project is.

#### *Themakaart cultuurhistorie*



Het bedrijfsperceel ligt in een gebied met de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak' en het grenst aan de zuid- en westzijde aan een gebied (arcering) dat naast deze aanduiding ook de aanduiding 'aardkundig waardevol' heeft. Het bedrijfsperceel zelf is van oudsher geheel ingericht voor het houtbedrijf en nagenoeg geheel bebouwd en/ of verhard. Van enige cultuurhistorische waarde is geen sprake zodat dit aspect verder geen belemmering mag heten. Het aangrenzende aardkundig waardevol gebied dat begint aan de overzijde van het weggetje t Achterom wordt niet beïnvloed.

#### *Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines*



Het perceel ligt in het gemengd landelijk gebied en verder in een gebied met de aanduiding 'beperkingen veehouderij'. Laatstgenoemde aanduiding is specifiek gericht op de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij en heeft geen consequenties voor ontwikkelingsmogelijkheden van niet- agrarische bedrijven. De aanduiding 'gemengd landelijk gebied' betekent dat de gemeente conform het bepaalde in artikel 7.1 van de verordening een keuze moet maken tussen een beleid gericht op een gemengde plattelandseconomie en een in hoofdzaak agrarische economie. De gemeente heeft voor deze locatie en omgeving gekozen voor een gemengde plattelandseconomie en dit komt met name tot uiting in het feit het gebied is aangemerkt als bebouwingsconcentratie 2. In een bebouwingsconcentratie zijn meer mogelijkheden voor niet-agrarische ontwikkelingen dan in de rest van het buitengebied.

#### *Themakaart natuur en landschap*



Het perceel ligt in een gebied met de aanduidingen groenblauwe mantel en attentiegebied ecologische hoofdstructuur.

Artikel 6.10 van de Verordening ruimte bepaalt dat in de groenblauwe mantel uitbreiding van een niet- agrarisch bedrijf in principe mogelijk is mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

1. *De omvang van het bouwperceel mag ten hoogste 5000m<sup>2</sup> zijn*  
Het bouwperceel/ bestemmingsvlak heeft nu al een oppervlakte van circa 9300m<sup>2</sup>, dit blijft ongewijzigd. In lid 3 van artikel 6.10 is aangegeven dat bij uitbreiding van de maximum oppervlakte kan worden afgeweken. Hier is echter geen sprake van uitbreiding van het bouwperceel/ bestemmingsvlak maar enkel van uitbreiding van bebouwing.
2. *Er moet tevens een positieve bijdrage worden geleverd aan de bescherming en de ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken*  
Gezien het feitelijk bestaande, legale gebruik van het perceel voor het houtbedrijf zijn de mogelijkheden om ter plaatse de gevraagde positieve bijdrage te leveren beperkt behoudens misschien een verdere landschappelijke inpassing. Maar elders, aan de Boskantseweg waar de initiatiefnemer grond in eigendom heeft, liggen wel mogelijkheden. In overleg met de gemeente wordt hier invulling aan gegeven.
3. *Overtollige bebouwing moet worden gesloopt*  
Om de nieuwbouw te kunnen realiseren moet een klein gedeelte van de bestaande bebouwing worden gesloopt maar verder is er geen sprake van overtollige bebouwing die gesloopt wordt.

4. *Er mag geen sprake zijn van een bedrijf, behorende tot milieucategorie 3 of hoger.*  
Houtzagerijen behoren volgens de VNG- brochure Bedrijven en milieuzonering tot milieucategorie 3.2. en houtconserveringsbedrijven die gebruik maken van zoutoplossingen zoals hier het geval is, behoren tot categorie 3.1 ( SBI-code 2010.1 en 2010.2). Aan deze randvoorwaarde wordt voldaan, de bedrijfsactiviteiten wijzigen niet.
5. *Er mag geen sprake zijn van twee of meer bedrijven en evenmin van een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie*  
De aard van het bedrijf en de bedrijfsvoering blijven ongewijzigd, er wordt geen zelfstandige kantoorvoorziening toegevoegd.
6. *Er mag geen sprake zijn van een al dan niet zelfstandige detailhandelsfunctie met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200m<sup>2</sup>*  
Ook op dit punt verandert er niets. De – beperkte- mogelijkheden voor detailhandel die het geldende bestemmingsplan biedt, blijven gehandhaafd en wijzigen niet.
7. *Er moet zijn aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van de verordening toegestane omvang*  
Het bedrijfsperceel grenst aan de Ollandseweg en de weg 't Achterom. Deze vormen een fysieke barrière voor uitbreiding terwijl de gronden aan de oostzijde van het perceel een agrarische bestemming hebben en eigendom zijn van derden.
8. *Er mag geen grootschalige ontwikkeling ontstaan.*  
De verordening verstaat onder een grootschalige ontwikkeling een ontwikkeling waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek de som van het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen meer dan 150.000 per jaar bedraagt. Het is zonder nader onderzoek evident dat een dergelijk aantal bij lange na niet bereikt wordt.

### *Conclusie*

Het project is in overeenstemming met het rijksbeleid en met het provinciaal beleid.

### 2.3 Gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan buitengebied is al voldoende aan de orde geweest. Zoals in het vorige hoofdstuk al is opgemerkt ligt de locatie binnen een gebied met de aanduiding 'bebouwingsconcentratie 2'. Het beleid met betrekking tot bebouwingsconcentraties is geformuleerd in de notitie 'Herziening bebouwingsconcentraties ( en het overige buitengebied) Sint-Oedenrode. De gemeenteraad heeft dit beleid vastgesteld op 31 januari 2013.

#### 2.3.1 Bebouwingsconcentratie Ollandseweg

Het bedrijfsperceel ligt in de bebouwingsconcentratie Ollandseweg. Hieronder is een uitsnede opgenomen uit de luchtfoto/ kaart van bebouwingsconcentratie. Aan de overzijde van de Ollandseweg is een zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing aangegeven. Het bedrijfsperceel zelf ligt tussen twee plaatsen waar sprake is van een te behouden/ versterken zichtrelatie. Uitbreiding van de bebouwing op de twee aangegeven plaatsen op het bedrijfsperceel laat deze zichtrelatie ongemoeid.



Deze beleidsnota bevat geen specifieke randvoorwaarden voor uitbreiding van bebouwing bij bestaande niet- agrarische bedrijven in het buitengebied. Het beleid is meer algemeen geformuleerd en is gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden in combinatie met investeringen gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Deze beleidsnota levert geen belemmeringen op.

#### 2.3.2 Ruimteplanner

De Ruimteplanner is een hulpmiddel voor de gemeente om het bedrijventerreinbeleid te plannen en hieraan ruimtelijk inhoud te geven. De Ruimteplanner is in juni 2010 tot stand gekomen als coproductie van gemeente en Kamer van Koophandel en plaatselijke belangenorganisaties ( BtB en BBN+K). In paragraaf 3.2.4 wordt ingegaan op het beleid ten aanzien van solitaire locaties in het buitengebied. Maatwerk is hierbij een belangrijk uitgangspunt, elk initiatief wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- \* de aard van het initiatief moet passen bij de functionele karakteristiek van de omgeving;
- \* de aard en inrichting van het initiatief moet aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
- \* het initiatief mag niet leiden tot verkeers- of parkeeroverlast in de omgeving;
- \* het initiatief mag niet leiden tot extra ( milieuhygiënische) belemmeringen voor bestaande agrarische bedrijven;
- \* het initiatief mag niet leiden tot ( milieuhygiënische overlast op de omgeving;
- \* op locatie- inrichtingsniveau zal duurzaamheid herkenbaar centraal moeten staan.



Met betrekking tot deze punten is het volgende van belang.

Het bedrijf is al sinds 1927 ter plaatse gevestigd en is ontstaan uit een ambachtelijke klompenmakerij zoals er toen nog zo veel waren. Het bedrijf heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een eigentijds houtverwerkend bedrijf. In dit opzicht is er geen verschil met het in de buurt gelegen vergelijkbare bedrijf Houthandel Smetsers, Ollandseweg 134.

Er is geen sprake van uitbreiding van het bedrijfsterrein en er is ook geen sprake van toevoeging van wezenlijk nieuwe activiteiten. Ook na uitbreiding van de bebouwing blijft het bedrijf passen in de functionele en ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.

Elders in deze ruimtelijke onderbouwing, namelijk in hoofdstuk 3 komen de verkeers- en parkeeraspecten aan de orde en de milieuhygiënische impact op de omgeving en de hier gevestigde functies. Daaruit blijkt dat er geen sprake is van belemmeringen en/ of overlast voor de omgeving.

De focus van het bedrijf is en blijft gericht op een duurzaam productieproces volgens de best beschikbare en verantwoorde technieken.

### *2.3.3 Regeling kwaliteitsverbetering landschap*

In de Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode' is geregeld voor welke ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is en verder bevat deze regeling een methodiek om in een concreet geval de aard en omvang van de verschuldigde bijdrage vast te stellen.

De regeling onderscheidt drie categorieën ontwikkelingen. Het vergroten van de bebouwingsmogelijkheden van een in het buitengebied gevestigd agrarisch bedrijf valt onder categorie 3 dat wil zeggen dat de tegenprestatie ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitsverbetering is bepaald op 20 of 25% van de grondwaardevermeerdering. Het percentage van 20 geldt voor primair agrarisch gebied terwijl het percentage van 25 geldt voor gebieden met waarden. Dat is hier het geval omdat de locatie ligt in een gebied met de bestemming Agrarisch met waarden-landschapswaarden.

De waardevermeerdering is forfaitair vastgesteld, de gegevens staan in Tabel 1 met bijbehorende toelichting van de regeling onder punt 11.

De waarde van bebouwbare grond voor een niet- agrarisch bedrijf, niet zijnde statische opslag is forfaitair vastgesteld op €140,00 terwijl de waarde van onbebouwbare grond is vastgesteld op € 70,-. Hier geldt al de bestemming Bedrijf zodat de bestemmingswinst hier bestaat uit het toevoegen van de bebouwingsmogelijkheid, wat wordt gewaardeerd op € 70,- per m<sup>2</sup>, de bestemmingswinst wordt aldus 1500 x € 70,- = € 105.000. Hiervan moet 25%<sup>1</sup> worden geïnvesteerd : € 26250,--

Over de besteding van dit bedrag zijn afspraken gemaakt met de gemeente welke zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

---

<sup>1</sup> Het betreft hier gebied met landschappelijke waarden, in een gebied zonder waarden geldt een percentage van 20.

### ***3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten***

#### *3.1 Aard en omvang van het project*

Hiervoor is al aangegeven dat het belangrijkste onderdeel van de aanpassing van het bestemmingsplan bestaat uit het uitbreiden van de mogelijkheden voor bedrijfsbebouwing met 1500m<sup>2</sup>. Bij concrete bouwplannen moet verder worden voldaan aan de maatvoerings- en situeringseisen van het bestemmingsplan.

De uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden leidt niet tot uitbreiding van activiteiten maar is uitsluitend bedoeld voor het optimaliseren van het productieproces en om de opslagcapaciteit voor met name (half) gereede producten te kunnen vergroten. Het belangrijkste gevolg voor het productieproces is dat er grotere lengten balken kunnen worden verwerkt dan thans het geval is. De uitbreiding heeft geen consequenties voor de omvang van het personeelsbestand en zal ook niet leiden tot meer bezoekers en dus ook niet meer verkeersbewegingen.

Het bedrijf is namelijk niet primair gericht op de particuliere sector maar de belangrijkste afnemers zijn en blijven aannemers, projectontwikkelaars, hoveniers en tuinarchitecten. De verkeersbewegingen vanwege bezoekers zijn daardoor veel beperkter dan bij een bedrijf dat op de particuliere sector is gericht.

Een tweede aanpassing is het opnemen van een afwijkingsregeling die burgemeester en wethouders de mogelijkheid biedt om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afdekken/ overkappen van de houtopslag op stellingen buiten het bouwvlak. Dit kan op een zeer eenvoudige wijze worden gerealiseerd zodat de ruimtelijke impact minimaal is.

#### Mer- beoordeling

Het enkel verhogen van de maximaal toegestane oppervlakte bebouwing zonder wijziging van de aard van de bedrijfsactiviteiten is geen ontwikkeling waarvoor een m.e.r.- plicht of een m.e.r.- beoordelingsplicht geldt.

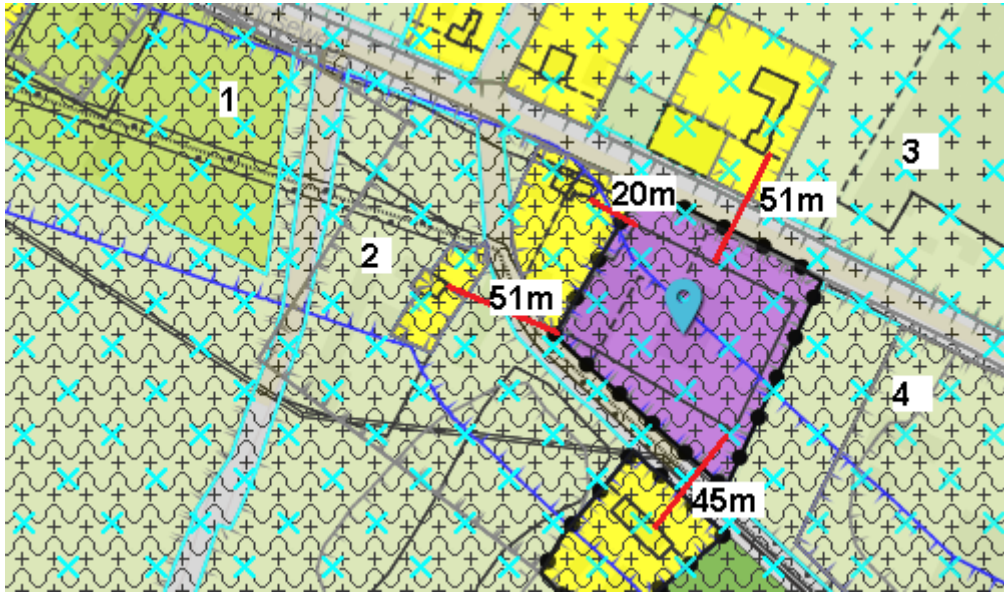
#### *3.2. Archeologie*

Voor het perceel en omgeving geldt de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 2. Deze dubbelbestemming is geregeld in artikel 23 wat onverminderd van kracht blijft. Artikel 23.2 bepaalt dat de eis om een archeologisch rapport over te leggen bij meer dan 500m<sup>2</sup> bebouwing niet geldt binnen een bestemmingsvlak Bedrijf.

#### *3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid*

Een goede ruimtelijke ordening beoogt enerzijds ten aanzien van gevoelige functies zoals wonen hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bijvoorbeeld bedrijven te voorkomen en anderzijds bestaande functies met milieubelastende activiteiten niet onevenredig in hun bedrijfsvoering te beperken door in de nabijheid gevoelige functies toe te laten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies wordt hinder voorkomen. Tevens worden bedrijven alsdan niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt, zodat zij hun activiteiten ook na realisatie van de nieuwe ontwikkeling duurzaam kunnen blijven uitoefenen. Afstemming van potentieel hinderlijke en gevoelige functies gebeurt door het aanhouden van richtafstanden. Dat gebeurt in deze paragraaf en hierbij is de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG, editie 2009 als handreiking aangehouden. Het gaat hierbij alleen om de afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

De uitsnede uit de verbeelding op de volgende pagina geeft een beeld van de bedrijfslocatie en de omliggende percelen en functies.



De geel ingekleurde bestemmingsvlakken betreffen burgerwoningen. Bij elke woning is de afstand aangegeven tot het bestaande bouwvlak van het houtverwerkend bedrijf. Deze afstanden veranderen niet. In de hiervoor genoemde brochure van de VNG wordt voor houtverwerkende bedrijven met een oppervlakte groter dan 1000m<sup>2</sup> een richtafstand van 50 meter tot gevoelige objecten zoals woningen van derden aangehouden. Ten aanzien van twee woningen wordt deze afstand in de huidige situatie al niet gehaald. Bij de bedrijfsvoering wordt hier nu al rekening mee gehouden en dat blijft in de toekomst ook het geval.

Op 10 augustus 2004 hebben burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode voor het bedrijf een revisievergunning ingevolge de Wet milieubeheer verleend waarin rekening is gehouden met de in de omgeving aanwezige functies. Het hiertegen ingestelde beroep is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 20 juli 2005 ( uitspraak nummer 200408002 ongegrond verklaard.

De nieuwe bebouwing die mogelijk wordt gemaakt moet binnen het bestaande bouwvlak worden gerealiseerd zodat de afstand tot de woningen nooit kleiner kan worden dan opgrond van het nu geldende bestemmingsplan mogelijk is.

Dit geldt ook voor het ten westen gelegen recreatiebedrijf De Bimdhoeve, aangeduid met '1' en de in de buurt gelegen agrarische bedrijven, waarvan de bouwvlakken zijn aangeduid met de cijfers 2, 3 en 4. De afstand van nieuwe bebouwing tot deze bedrijven kan niet kleiner worden dan nu al het geval is zodat er geen sprake is van extra belemmeringen.

Het overkappen van de houtopslagstellingen heeft geen invloed op de omliggende functies.

### 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. Het gaat nu alleen nog maar om de aanpassing van de regels van het bestemmingsplan om in de toekomst uitbreiding van bebouwing mogelijk te maken.

De bestemming Bedrijf ligt er al en het bouwvlak waarbinnen de nieuwe bebouwing moet worden gerealiseerd is eveneens al toegekend. Binnen dit gehele bouwvlak is nu al bebouwing mogelijk, een bodemonderzoek komt pas aan de orde wanneer er een omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd.

### 3.5 Externe veiligheid

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).

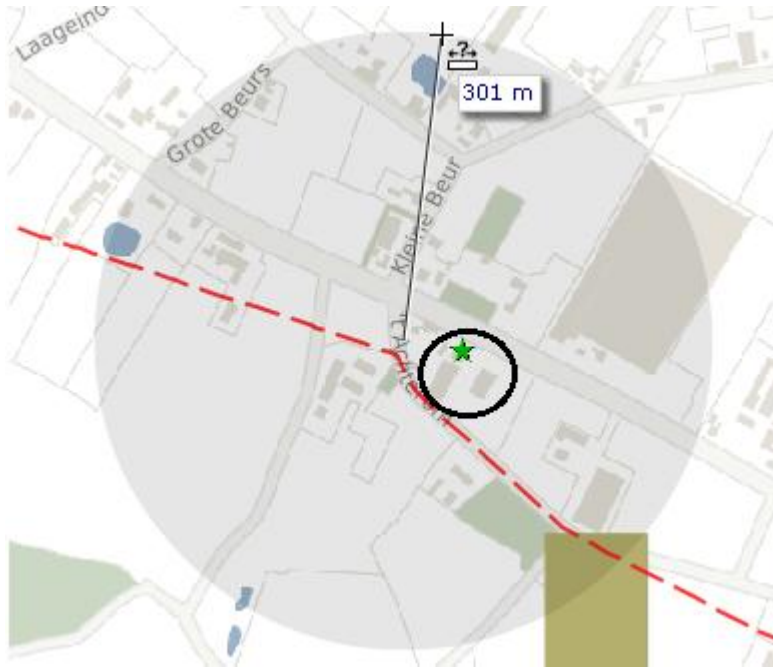
Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien deze zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren. Er geldt een grenswaarde ( $10^{-6}$ ) voor kwetsbare objecten zoals woningen. Binnen deze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

Op de volgende pagina is een uitsnede uit de Risicokaart<sup>2</sup> opgenomen waarop de projectlocatie met de zwarte cirkel is aangegeven. De groene asterix is volgens de legenda de aanduiding voor 'kwetsbaar object'. Dat is in dit geval het bedrijf zelf. Dit is echter *geen* kwetsbaar object in de zin van het BEVI maar het is een kwetsbaar object dat is aangewezen op grond van de Regeling provinciale risicokaart, die sinds 1 oktober 2010 van kracht is.

---

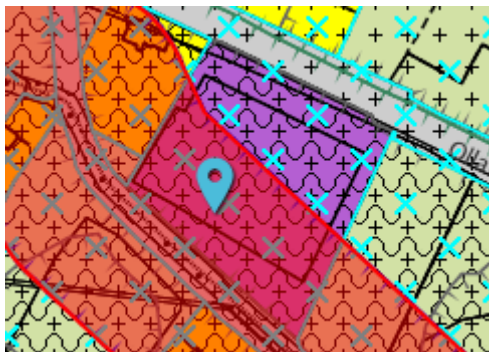
<sup>2</sup> Te raadplegen via <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>.



Deze regeling, die gebaseerd is op de Wet veiligheidsregio's bepaalt dat op de risicokaart onder andere de objecten worden opgenomen die genoemd worden in Bijlage III. Daartoe behoren onder andere loodsen/ bedrijfsgebouwen met een oppervlakte groter dan 1000m<sup>2</sup>. Deze regeling is gebaseerd op de Wet veiligheidsregio's. Voor adequaat optreden bij bestrijding van branden, rampen e.d. is het van belang dat bekend is waar zich objecten bevinden die een bepaald risico lopen. Vandaar hun vermelding op de kaart.

Er bevinden zich geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen in de omgeving maar wel ligt er een buisleiding waarvoor in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone- leiding' is opgenomen.

Het bedrijfsperceel inclusief het bouwvlak ligt gedeeltelijk binnen de aanduiding 'Veiligheidszone- leiding'. Deze zone is op onderstaande uitsnede uit de verbeelding rood ingekleurd. Een gedeelte van de uitbreiding van de bebouwing is geprojecteerd binnen deze veiligheidszone.



Artikel 31.3 van de regels van het bestemmingsplan bepaalt dat binnen deze zone geen kwetsbare objecten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen mogen worden gebouwd.

In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid is uitputtend aangegeven wanneer er sprake is van een kwetsbaar object. De uitbreiding van de bebouwing die hier wordt beoogd, valt niet onder de daar genoemde categorieën.

Het BEVI kent ook beperkt kwetsbare objecten. Artikel 1 noemt onder bedrijfsgebouwen, voor zo ver zij geen gebouwen zijn waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn zoals kantoorgebouwen en hotels met een bruto oppervlak van meer dan 1500m<sup>2</sup>. Deze gelden namelijk als kwetsbaar object.

Ook na de gewenste uitbreiding van de bebouwing is er geen sprake van dat er grote aantallen personen aanwezig zullen zijn. De aanwezigheid van personen is beperkt tot enkele medewerkers van het bedrijf die bij het productieproces zijn betrokken.

### *3.6 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 RvS 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 geval gaat het om enkel om het vergroten van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte binnen het bestaande bouwvlak op een terrein dat al volledig in gebruik is voor bedrijfsdoeleinden. Voor zo ver het terrein niet bebouwd is, is het nagenoeg geheel verhard. Zonder nader onderzoek kan worden gesteld dat de Flora- en faunawet geen belemmering vormt voor het toekennen van de ruimere bebouwingsmogelijkheden. Uiteraard geldt bij de uitvoering van werkzaamheden wel de algemene zorgplicht die genoemd wordt in artikel 2 van de Flora- en faunawet.

### *3.7 Geluid*

Ten behoeve van de revisievergunning Wet milieubeheer die in 2004 is verleend is een akoestisch rapport opgesteld door db/a consultants b.v. ( projectnummer 3070/4). Dit rapport is afgestemd op de representatieve bedrijfsactiviteiten met name het manoeuvreren met vrachtauto's, het laden en lossen en de activiteiten met de verschillende houtbewerkingsmachines. Deze activiteiten zijn niet wezenlijk veranderd en zullen in de



toekomst ook niet wezenlijk veranderen. In het rapport is geconstateerd dat aan de normen kan worden voldaan.

De onderhavige aanpassing van het bestemmingsplan leidt er niet toe dat er een nieuw geluidgevoelig object zoals een woning wordt gerealiseerd zodat het aspect geluid in dit opzicht geen nader onderzoek vraagt.

In relatie tot de geluidsgevoelige objecten in de omgeving is van belang dat het bedrijf moet blijven voldoen aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit. Dat is in de huidige situatie al het geval en dat blijft zo. Binnen het gehele bouwvlak mag al bedrijfsbebouwing worden opgericht, het bouwvlak wordt niet uitgebreid. Alleen de maximaal toegestane oppervlakte wordt groter. Gedurende de planperiode van tien jaar kan de initiatiefnemer van deze ruimere bouw mogelijkheden gebruik maken maar het kan ook zijn dat dit niet of slechts ten dele gebeurt, verder is nog niet bekend wat de gebruiksfunctie wordt. Een akoestisch onderzoek is in dit stadium dan ook prematuur.

Als de initiatiefnemer na aanpassing van het bestemmingsplan de bebouwing wil uitbreiden, moet hiervoor een melding ingevolge het Activiteitenbesluit worden gedaan. Alsdan moet worden aangetoond dat de beoogde uitbreiding en de activiteiten die daar gaan plaatsvinden niet leiden tot overschrijding van de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit. Aangezien nu nog niet bekend is wat de gebruiksfunctie van een eventuele uitbreiding wordt, kan een akoestisch onderzoek in dit stadium achterwege blijven.

#### Indirecte hinder

Wat betreft de indirecte hinder, waaronder wordt verstaan de equivalente geluidsbelasting vanwege het verkeer van en naar de inrichting, kan het volgende worden opgemerkt. In het hiervoor reeds genoemde akoestisch onderzoek van akoestisch adviesbureau db/a consultants is ook de indirecte hinder in beeld gebracht. Er is berekend dat het geluidniveau op de gevel van de aan de overzijde van de Ollandseweg gelegen woning met het nummer 150, 40 dB(A) bedraagt. Aangezien de beoogde uitbreiding van bebouwing niet leidt tot een grotere verkeersaantrekkende werking, zal deze belasting niet worden overschreden.

#### *3.8 Geurhinder als gevolg van veehouderijen*

De uitbreiding van de bebouwing wordt primair gevraagd om het productieproces te optimaliseren en om de opslagcapaciteit uit te breiden, een en ander dient plaats te vinden binnen het reeds toegekende bouwvlak. Dit wordt niet uitgebreid zodat de afstand van nieuwe bebouwing tot in de omgeving gelegen veehouderijen niet kleiner kan worden dan in de huidige situatie al het geval is. Van een beperking van die veehouderijen kan dus geen sprake zijn. Zowel in de huidige als in de nieuwe situatie is het in principe mogelijk om binnen het bouwvlak een geurgevoelig gebouw als bijvoorbeeld een kantine op te richten. Er is geen onderzoek nodig ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij.

#### *3.9 Infrastructuur en parkeren*

De bestaande ontsluitingen op de Ollandseweg en 't Achterom blijven gehandhaafd. De hoofdontsluiting bevindt zich aan de Ollandseweg terwijl de ontsluiting aan 't Achterom vooral voor eigen gebruik is bestemd.

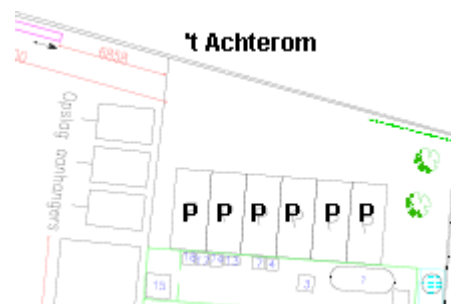
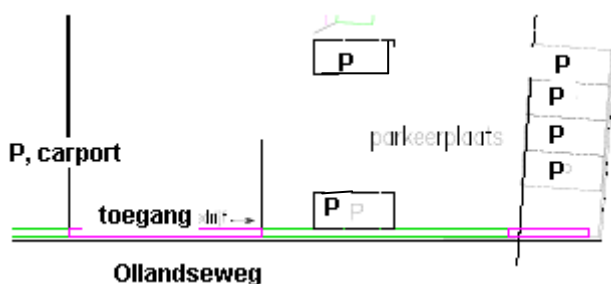
De gemeente Sint-Oedenrode hanteert parkeernormen die zijn opgenomen in bijlage 15 bij het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan. Het betreft hier een arbeidsextensief bedrijf waarvoor een parkeernorm wordt gehanteerd van 0.9 pp per 100m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte. Volgens deze norm

zouden er strikt genomen 13,5 parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd als de bebouwing daadwerkelijk met 1500m<sup>2</sup> wordt uitgebreid. In dit geval kan van uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen hiervan worden afgezien aangezien de uitbreiding van bebouwing niet leidt tot uitbreiding en/ of intensivering van bedrijfsactiviteiten waardoor de verkeersaantrekkende werking zou worden vergroot.

De parkeersituatie blijft ongewijzigd. Aan de voorzijde, rechts van de hoofdtoegang zijn zes parkeervakken aangebracht terwijl de carport links van de hoofdtoegang niet alleen dient als showmodel maar tevens als parkeerplaats wordt gebruikt. Bij de poort aan de achterzijde is parkeerruimte voor zes auto's. Al deze plaatsen blijven voor parkeren gereserveerd, daarnaast is er op het terrein zelf nog ruimte voor parkeren c.q. laden en lossen van materialen door klanten. Deze plaatsen zijn niet als parkeervak gemarkeerd.



Onderstaande tekeningen geven de meer gedetailleerde indeling van de parkeervoorzieningen weer, links de voorzijde van het terrein en rechts de achterzijde.



### 3.10 Kabels en leidingen

Er bevinden zich in het plangebied geen planologisch relevante kabels of leidingen waarvoor een bepaalde beschermingszone geldt en waarmee bij bouw- of aanlegwerkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. Buiten het terrein ligt wel een gasleiding met een beschermingszone die over een gedeelte van het bedrijfsterrein loopt. De consequenties hiervan zijn elders in deze onderbouwing al belicht.

### 3.11 *Luchtkwaliteit*

Het uitbreiden van de bebouwing leidt niet tot andere bedrijfsactiviteiten dan er nu al plaatsvinden. Er is ook geen sprake van meer verkeersbewegingen. De ontwikkeling is zo kleinschalig dat deze valt onder de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM, bijlage 3a, voorschrift 3A.2). Nader onderzoek in verband met het aspect luchtkwaliteit is niet nodig.

### 3.12 *Waterhuishouding*

In een ruimtelijke onderbouwing voor een project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan dient te worden beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishouding. Waterschap De Dommel is in dit geval de waterbeherende instantie.

De waterschappen die hun werkterrein in Noord- Brabant hebben, hebben in de notitie 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' van 9 december 2014, de uitgangspunten voor hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) geformuleerd. Het doel van het hydrologisch neutraal ontwikkelen is te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Deze regeling geldt vanaf 1 maart 2015. Wanneer er sprake is van een toename van het verhard oppervlak die minder is dan 2000m<sup>2</sup> is geen compensatie nodig. Dat is hier het geval.

Het bedrijfsterrein is, voor zo ver het niet is bebouwd, al nagenoeg geheel verhard met klinkers en betonplaten. Het regenwater dat nu op de bebouwing valt, komt op de verharding terecht en loopt naar de onverharde stroken rondom en het terrein en trekt daar de grond in of komt in de sloot terecht. Voor de nieuwe bebouwing geldt hetzelfde. Er verandert in dit opzicht niets zodat er sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Afvalwater wordt afgevoerd via de drukriolering. Zoals hiervoor al is aangegeven leidt uitbreiding van bebouwing op zich niet tot uitbreiding van het personeelsbestand zodat er ook geen sprake is van toename van de afvalwaterstromen.

## **4.Uitvoerbaarheid**

### *4.1. Financieel-economische uitvoerbaarheid*

Het project betreft een particulier initiatief dat geheel voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeente heeft met hem een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro afgesloten 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 Wro op grond waarvan de gemeente Sint-Oedenrode eventuele planschadeclaims kan verhalen op de initiatiefnemers.

### *4.2. Vooroverleg en maatschappelijke haalbaarheid*

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. In dat kader wordt overleg gepleegd met de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap De Dommel.

Dit overleg vindt plaats in het kader van de meer omvattende herziening van het bestemmingsplan buitengebied zoals omschreven in paragraaf 1.2.

## ***5. Juridische aspecten***

De regels van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode zijn en blijven van toepassing. De toegestane bebouwing wordt in de tabel aan het slot van artikel 6 vastgelegd op 3179m<sup>2</sup>.