

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de aanpassing van het bestemmingsplan buitengebied voor de locatie Sloef 7 Sint-Oedenrode.

Gemeente Meierijstad

Sint-Oedenrode, september 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
Web: www.vanderaajuristen.nl

Documentatiepagina

Titel	Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de aanpassing van het bestemmingsplan buitengebied voor de locatie Sloef 7 Sint-Oedenrode
Opdrachtgever	de heer M. van den Oever
Datum	september 2017
Versie	ontwerp
Contactpersoon gemeente Meerijstad	De heer Mr. J. den Otter
Auteur namens Juridisch Advies- Bureau van der Aa b.v.	Mr. Ad van der Aa

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en beoogde ontwikkeling	4
1.2 Wettelijk en formeel kader	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Toetsing aan beleid	6
2.1 Landelijk beleid	6
2.2 Provinciaal beleid	6
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant	6
2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	6
2.2.3 Conclusie	9
2.3 Gemeentelijk beleid	10
2.3.1. Bestemmingsplan buitengebied	10
3. Ruimtelijke en milieuaspecten	14
3.1 Aard en omvang van het project	14
3.2 Archeologie	14
3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid	15
3.4 Bodem	15
3.5 Cultuurhistorie	15
3.6 Externe veiligheid	16
3.7 Flora en fauna	16
3.8 Geluid	17
3.9 Geurhinder	17
3.10 Infrastructuur en parkeren	17
3.11 Kabels en leidingen	17
3.12 Luchtkwaliteit	17
3.13 Waterhuishouding	18
4. Uitvoerbaarheid	19
4.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid	19
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
5. Juridische aspecten	20

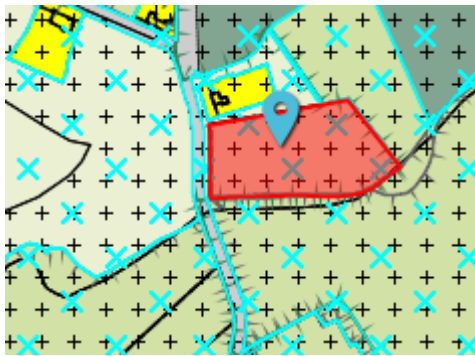
Bijlagen

- *Brief d.d. 31-08-2016 nr. 253230 van burgemeester en wethouders inzake principe- uitspraak*
- *Landschappelijk inpassingsplan met toelichting, september 2017 (Milon)*

1. Inleiding

1. Aanleiding en beoogde ontwikkeling

Het perceel Sloef 7, 5492 TN Sint-Oedenrode heeft in het bestemmingsplan buitengebied de bestemming Agrarisch met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Op onderstaande uitsnede uit de verbeelding is het bouwvlak rood ingekleurd. Verder is van toepassing de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 2. De luchtfoto geeft de bestaande situatie weer, de niet benoemde bebouwing is agrarische bedrijfsbebouwing.



De intensieve veehouderij is gestaakt, de agrarische activiteiten die er nog plaatsvinden hebben betrekking op akkerbouw. Er is 20 ha grond in gebruik voor de teelt van maïs en als grasland. Verder is er op het perceel een aannemingsbedrijf gevestigd, Betonbouw Rooi bv, dat ter plaatse een kantoor en opslagruimte heeft. Er is geen werkplaats. De exploitant van dit bedrijf, de heer M. v.d. Oever, woont in de bedrijfswoning, terwijl zijn ouders een mantelzorgwoning bewonen die met vergunning is gerealiseerd in een bijgebouw dat bij de woning hoort.

Op 8 december 2015 heeft er namens de gemeente een controle plaatsgevonden op naleving van de regels met name inzake de milieuwetgeving en het bestemmingsplan. Er is geconstateerd dat op enkele punten niet meer voldaan wordt aan het bestemmingsplan.

Op 21 maart 2016 heeft er overleg plaatsgevonden tussen de eigenaar, de heer M.H. van den Oever, en de gemeente over de mogelijkheden om te komen tot een adequate regeling in het bestemmingsplan.

Bij brief van 31 augustus 2016 nummer 253230 hebben burgemeester en wethouders naar aanleiding van een daartoe strekkend verzoek een principe- uitspraak gedaan waarbij in beginsel is ingestemd met de omschakeling van de locatie naar de bestemming Bedrijf ten behoeve van een aannemersbedrijf zonder werkplaats.

Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden gesteld:

1. De oppervlakte van de bedrijfsbebouwing mag niet meer bedragen dan 900m².
2. Ten behoeve van de agrarische nevenactiviteiten wordt een bebouwde oppervlakte van 468m² toegestaan. Hiertoe wordt een aanduiding opgenomen, de aanduiding 'intensieve veehouderij' vervalt.
3. Medewerking kan alleen worden verleend door herziening van het bestemmingsplan.
4. De ontwikkeling wordt betrokken bij het zogenaamde veegplan voor het buitengebied.
5. De kosten voor het opstellen van de onderbouwing en een vast bedrag voor planbegeleiding zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Nieuwe situatie

Op onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan buitengebied is het bestaande agrarisch bouwvlak zwart omlijnd. Het rood omlijnde gedeelte wordt het nieuwe bestemmingsvlak Bedrijf.



1.2. Wettelijk en formeel kader

Het veegplan waarover in de vorige paragraaf wordt gesproken, is de meer omvattende herziening 4 van het bestemmingsplan buitengebied. Het ontwerp- bestemmingsplan wordt in het najaar van 2017 in procedure gebracht.

1.3 Leeswijzer

Het onderhavige document vormt de onderbouwing voor de aanpassing van het bestemmingsplan. In Hoofdstuk 2 worden de relevante aspecten van het provinciaal en gemeentelijk beleid besproken. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende ruimtelijke en milieukundige aspecten aan de orde. In Hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de financieel- economische aspecten. Hoofdstuk 5 tenslotte gaat in op juridische aspecten.

2. Toetsing aan beleid

2.1 Landelijk beleid

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 waarvoor het Rijk verantwoordelijk is; daarbuiten hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. De SVIR is niet rechtstreeks bindend voor lagere overheden, maar de inhoud moet wel in de belangenafweging die bij de herziening van een bestemmingsplan nodig is, worden betrokken. Het gaat hier om een zeer kleinschalig project dat geen van deze nationale belangen raakt. Het project is daarvoor te kleinschalig. Het projectgebied ligt bovendien niet aan een belangrijke transportverbinding en niet in de buurt van een militair terrein. Het plangebied ligt evenmin in de buurt van de nationale herijkte Ecologische Hoofdstructuur op land.

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 zoals aangegeven geen van de genoemde rijksbelangen, zodat het Barro niet aan de realisatie van onderhavig project in de weg staat.

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 terwijl op 19 maart 2014 een partiële herziening van deze structuurvisie in werking is 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, de provinciale belangen worden hierin 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.

De provincie heeft gekozen voor vier ruimtelijke hoofdstructuren te weten 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.

2.2.2 Verordening ruimte Noord- Brabant 2014

Algemeen

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden, in deze ruimtelijke onderbouwing is de geconsolideerde versie per 15-07-2017 als uitgangspunt genomen. De onderwerpen die in deze verordening geregeld worden, zijn: het aanwijzen van bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur, groenblauwe mantel, waterberging, ontwikkeling 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 de toelichting bij een bestemmingsplan of 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. Voorts dient toepassing aan het principe van zuinig ruimtegebruik (artikel 3.1 lid 2) te worden gegeven. Deze zorgplicht geldt zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. 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 Bor een omgevingsvergunning is vereist. Zie artikel 1.1 sub 72 van de verordening.

Het omzetten van een agrarische naar een niet- agrarische bedrijfsbestemming is een ruimtelijke ontwikkeling in de aangegeven zin.

Artikel 3.2 van de Verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, regelt dat die ruimtelijke 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 haar werking heeft.

Om uitvoering te geven aan deze bepaling hanteert de gemeente de regeling ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode’, die als bijlage is gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan buitengebied.

Dit onderdeel ruimtelijke kwaliteit is uitgewerkt in het onderdeel gemeentelijk beleid, paragraaf 2.3. Hier wordt aangegeven hoe aan de eis van kwaliteitsverbetering wordt voldaan.

Themakaarten

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 getoetst in hoeverre het onderhavige project past binnen de regels die van toepassing zijn. Uit de themakaarten blijkt dat op het perceel alleen de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' met de nadere aanduiding 'stalderingsgebied' van toepassing is. Een nadere beschouwing met betrekking tot de andere thema's kan achterwege blijven.

Themakaart gemengd landelijk gebied



De aanduiding 'stalderingsgebied' heeft betrekking de eisen die gelden voor het vestigen van of het omschakelen naar een veehouderij maar dit is bij dit project niet aan de orde.

Artikel 7.10 van de verordening bepaalt dat in een gemengd landelijk gebied vestiging van een niet-agrarische functie in principe mogelijk is indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het bouwperceel is maximaal 5000m²
- De ontwikkeling past in het beleid dat de gemeente voor het gebied nastreeft.
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- Milieucategorie maximaal 3.1.
- Er ontstaan geen twee of meer zelfstandige bedrijven, geen zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie en geen detailhandelsvoorziening met een oppervlakte van meer dan 200m².
- De ontwikkeling past ook op langere termijn binnen de volgens de verordening toegestane omvang.
- Er ontstaat geen grootschalige ontwikkeling.

Toetsing

Elders in deze toelichting, met name bij het volgende onderdeel gemeentelijk beleid en vervolgens in hoofdstuk 3, ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten, komen onderwerpen aan de orde die verband houden met deze randvoorwaarden. Uit de daar geformuleerde bevindingen blijkt dat aan deze randvoorwaarden wordt voldaan. De punten die elders niet aan de orde komen, worden hier nu vernoemd.

Er is sprake van één aannemingsbedrijf onder de handelsnaam Betonbouw Rooi bv met een ondergeschikte agrarische neventak in de vorm van akkerbouw. Het kantoor is uitsluitend intern gericht voor organisatie en administratie van het eigen bedrijf terwijl van detailhandel geen sprake is.

Het bedrijf is gespecialiseerd in alle soorten betonwerken en prefab betonelementen in de bouw. De werkzaamheden worden op locatie elders verricht. Op het perceel Sloef 7 vinden de organisatorische en administratieve werkzaamheden plaats, waaronder de werkvoorbereiding. Verder vindt er opslag plaats alsmede beperkt regulier onderhoud aan het materieel. Mede omdat er geen werkplaats is waar productie plaatsvindt, kan het bedrijf worden gekwalificeerd als aannemersbedrijf.

De brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG, uitgave 2009 noemt in het onderdeel Bouwnijverheid van de Staat van bedrijfsactiviteiten (SBI code 41,42 en 43) bouwbedrijven algemeen en aannemersbedrijven met werkplaats. Bouwbedrijven algemeen met minder dan 2000m² bedrijfsbebouwing vallen onder milieucategorie 3.1 terwijl aannemersbedrijven met werkplaats en bedrijfsbebouwing minder dan 1000m² onder categorie 2 vallen.

Een bedrijf als het onderhavige, zonder werkplaats en met minder dan 1000m² bedrijfsbebouwing valt dus onder categorie 2. De neventak akkerbouw valt volgens de brochure onder categorie 2.

De mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, bieden voldoende perspectief om nu de omschakeling van agrarisch naar niet- agrarisch bedrijf te maken. Dit komt door de aard van het bedrijf, met name het feit dat het gros van de feitelijke werkzaamheden op locatie elders worden verricht zodat op de locatie zelf geen grootschalige bebouwing nodig is en ook geen groter bestemmingsvlak dan 5000m².

Een grootschalige ontwikkeling is volgens de verordening een ontwikkeling met 150.000 bezoekers per jaar of meer. Het moge duidelijk zijn dat dit aantal bij lange na niet bereikt wordt.

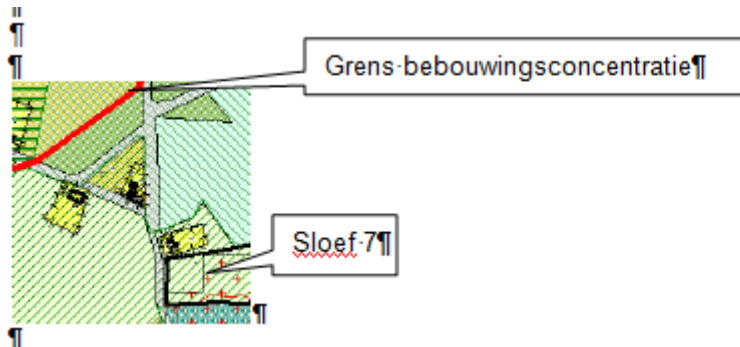
2.2.3 Conclusie

Het onderhavige project is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode

Artikel 3.6.13 van de regels van het bestemmingsplan buitengebied bevat een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Agrarisch te wijzigen naar Bedrijf ten behoeve van een niet- agrarisch bedrijf. Deze wijziging is alleen toegestaan in een bebouwingsconcentratie. Het perceel Sloef 7 ligt echter buiten een bebouwingsconcentratie zodat alleen al om die reden deze wijzigingsbevoegdheid niet kan worden toegepast. Het moet dus een door de gemeenteraad vast te stellen herziening van het bestemmingsplan worden.



Om de volgende redenen vindt de gemeente de voorgestane ontwikkeling aanvaardbaar op deze locatie. Op de eerste plaats is het van groot belang dat op deze locatie geen intensieve veehouderij meer tot ontwikkeling wordt gebracht. De locatie ligt namelijk ten westen van de kern Nijnsel, waar sprake is van een behoorlijk zwaar belaste situatie qua geur en fijnstof. Zeker in vergelijking met andere delen van de bebouwde kom van Sint-Oedenrode waar vrijwel overal sprake is van een aanmerkelijk lagere geurbelasting. Het saneren van de intensieve veehouderij is ook van belang voor het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de nabije omgeving, de zone Hoogstraat- Sloef. Dit milieubelang weegt zwaar en het algeheel en definitief opheffen van de intensieve veehouderij op de onderhavige locatie wordt als een positieve ontwikkeling gezien. Deze sanering kan worden gestimuleerd door het bieden van een herontwikkeling op maat, aansluitend bij de regeling voor bebouwingsconcentraties. Al deze factoren maken het aanvaardbaar om het aannemersbedrijf, dat een lage milieubelasting heeft, op deze locatie toe te laten hoewel de generieke gemeentelijke regeling dit niet mogelijk maakt.

Hoewel de wijzigingsbevoegdheid om formele redenen niet kan worden toegepast, wordt er hier wel inhoudelijk getoetst aan de randvoorwaarden om te beoordelen of de bestemmingswijziging aanvaardbaar is. Deze toets levert het volgende op.

1. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' en er mag na sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing maximaal 900m² bedrijfsbebouwing overblijven

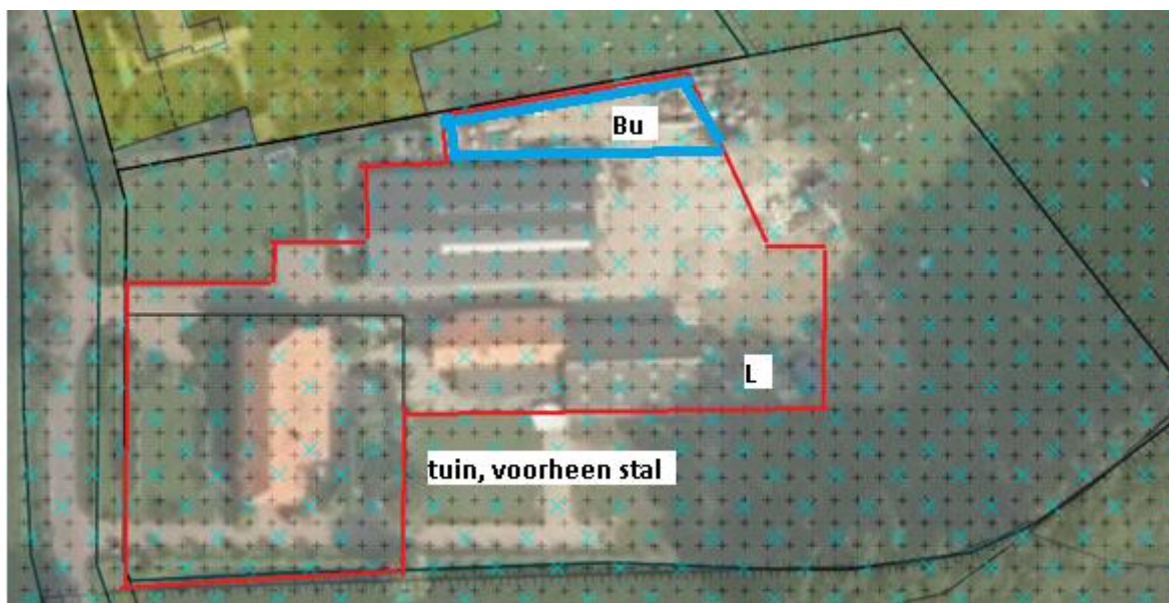
De locatie ligt niet in een bebouwingsconcentratie, van deze eis wordt om de hiervoor aangegeven redenen afgeweken. Twee bestaande gebouwen worden gedeeltelijk ingericht als opslagruimte, dit betreft in totaal 878m². Daarnaast wordt een ruimte ingericht als kantine (20m²) voor de medewerkers van het bedrijf waar zij voor en na hun werk elders terecht kunnen en waar ook tussentijds gelegenheid is voor overleg. De opslagruimte is nodig voor de opslag van bouwketen, materiaalcontainers, materieel e.d. die bij voorkeur in pandig worden opgeslagen. Ook de gemeente prefereert in pandige opslag boven buitenopslag. Verder kunnen in de gebouwen reguliere onderhoudswerkzaamheden aan het eigen materieel worden verricht.

De administratieve en organisatorische werkzaamheden worden verricht in een kantoor bij de woning. Dit is een in pandig kantoor en het betreft een deel van het voormalige stalgedeelte van de voormalige boerderij (langgeveltype)

2. Er wordt een bestemmingsvlak op maat en een bouwvlak op maat toegekend, rekening houdende met de te slopen bebouwing. Het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000m².

Op onderstaande figuur is het bestaande agrarisch bouwvlak met de zwarte belijning aangegeven. Het in het bestemmingsplan op te nemen bestemmingsvlak Bedrijf is rood omlijnd ingetekend. De oppervlakte is $\pm 5000\text{m}^2$. Binnen dit vlak ligt alle bestaande en nog te realiseren bebouwing (vergunde opslagloods op onderstaande figuur aangeduid met L), de verharding en de privétuin. De gronden die buiten het nieuwe bestemmingsvlak vallen, oppervlakte $\pm 4400\text{m}^2$, krijgen de bestemming Agrarisch onbebouwd. Hierbij wordt opgemerkt dat bij de onderhavige herziening 4 van het bestemmingsplan buitengebied artikel 30.1 sub f wordt aangepast in die zin dat het gebruik als tuin van agrarische gronden binnen een afstand van 25 meter van de bestemming Bedrijf wordt toegestaan. Nu geldt dit alleen nog voor de bestemming Wonen. Daardoor kan de grond waar voorheen een varkensstal stond in gebruik blijven als tuin met dien verstande dat bouwwerken en verhardingen hier niet zijn toegestaan.

Op een klein deel van het terrein is buitenopslag toegestaan, dit betreft het blauw omlijnde gedeelte.



3. Nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen is toegestaan indien aangetoond wordt dat de bestaande bebouwing ongeschikt is voor de beoogde functie.

Het betreft alleen bestaande of inmiddels reeds vergunde bebouwing, er komt verder geen nieuwe bebouwing bij.

4. Alleen bedrijven in categorie 1 en 2 zijn toegestaan alsmede bedrijven in categorie 3.1 voor zo ver deze naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met bedrijven in categorie 2.

Bij het onderdeel provinciaal beleid is al verantwoord dat aan deze eis wordt voldaan.

5. Buitenopslag en detailhandel zijn niet toegestaan.

Op grond van deze bepaling is buitenopslag in principe niet toegestaan. Artikel 6.5.2 van de regels bevat echter wel een afwijkingsbevoegdheid op grond waarvan buitenopslag kan worden toegestaan mits wordt voldaan aan de in deze bepaling opgenomen voorwaarden. Op een beperkt deel van het perceel wordt buitenopslag toegestaan, zie aanduiding Bu op de figuur op de vorige pagina. De opslagmogelijkheid is vooral nodig vanwege de agrarische nevenactiviteit en voor volumineuze materialen die zonder problemen in de buitenlucht kunnen worden opgeslagen omdat zij vrijwel ongevoelig zijn voor weersinvloeden, bijvoorbeeld aan zand, stalen bouwmaten en dergelijke.

6. Het agrarisch bedrijf is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.

Er blijft nog een agrarische nevenactiviteit over bestaande uit het exploiteren van 20 hectare landbouwgrond die nog in eigendom is en blijft. Om deze exploitatie te kunnen blijven voortzetten is opslag- en stallingruimte voor goederen en werktuigen nodig. Hiervoor wordt 477m² in gebruik genomen. Dit kan planologisch- juridisch geregeld worden door een functie- aanduiding op te nemen waarbij de omvang van de toegestane bebouwing wordt afgestemd op de in de vorige volzin genoemde oppervlakte. Hierdoor wordt verdere expansie voorkomen en blijft de bebouwde situatie zoals nu (vergund) is.

7. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.

8. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

De agrarische exploitatie van de aangrenzende onbebouwde gronden kan gewoon worden voortgezet, deze ondervindt geen enkele invloed van het bedrijf. Dat geldt ook voor de noordelijk gelegen burgerwoning. Een bedrijf in de milieucategorie 2 als het onderhavige is qua milieubelasting te prefereren boven een intensieve veehouderij die hier voorheen was gevestigd. De afstand tussen de woning en het dichtst bij staand bedrijfsgebouw is 31 meter, de afstand van de woning tot de perceelsgrens van het bedrijf is 15 meter. In de meergenoemde brochure van de VNG wordt voor aannemersbedrijven met minder dan 1000m² bebouwing een richtafstand van 30 meter aangehouden. Het geluid is hierbij de bepalende factor. Deze richtafstand tot de noordelijk gelegen burgerwoning wordt niet overschreden.



9. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige publiek- en/of verkeersaantrekkende werking.

Een bedrijf in de bouwsector dat zijn werkzaamheden grotendeels op locatie elders verricht, heeft naar zijn aard nauwelijks publiek- en verkeersaantrekkende werking. Vrijwel uitsluitend de eigen medewerkers komen op het bedrijf voor het brengen of halen van materialen en werktuigen, of voor overleg. Verder komen er vrijwel uitsluitend (potentiële) opdrachtgevers, klanten en leveranciers op het bedrijf.

10. Er moet worden voldaan aan de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode.

Deze regeling is als bijlage toegevoegd aan de toelichting bij het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Maar deze versie is achterhaald, van toepassing is thans de Regeling "Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode 2016". Toepassing van deze regeling levert het volgende op.

- De omzetting van de bestemming Agrarisch naar Bedrijf is een ontwikkeling van categorie 3 in de zin van de regeling. De tegenprestatie die wordt gevraagd om te voldoen aan de eis van ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt forfaitair bepaald op 20% van de waardevermeerdering. De bestemming van het perceel is namelijk agrarisch zonder waarden.
- Het agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van 10.020m². Er komt een bestemmingsvlak Bedrijf met een oppervlakte van 5000m². De waarde van de bestemming Bedrijf (onbebouwd) is in de kwaliteitsregeling forfaitair bepaald op € 70,-- per m². De totale waarde van de bestemming Bedrijf is dus € 350.000.
- Het resterende gedeelte van het bouwvlak, 5020m², wordt omgezet naar agrarisch onbebouwd, de waarde hiervan is bepaald op € 5,-- per m², dit wordt in totaal €25100,--.
- De totale waarde in de nieuwe situatie is dus €375.100.
- De waarde van een agrarisch bouwvlak met woning is forfaitair vastgesteld op € 23,-- per m². Het agrarisch bouwvlak van 10.020m² heeft een waarde van € 230.460. Dit mag in mindering worden gebracht op de waarde in de nieuwe situatie (€ 375.100). De waardevermeerdering is aldus berekend: € 144.640. Hiervan moet 20% worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteitsverbetering, dit bedrag is dus: € 28.929,--.
- De besteding hiervan wordt in overleg met de gemeente bepaald. In ieder geval een aanmerkelijk deel hiervan kan op de locatie zelf worden geïnvesteerd, waarbij reeds gerealiseerde voorzieningen in aanmerking worden genomen. In het recente verleden zijn er namelijk juist met het oog op de nieuwe situatie die zou ontstaan na sloop van de varkensstal, met name op het voorste gedeelte van het perceel al diverse voorzieningen getroffen op het vlak van landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het is reëel dat deze voorzieningen worden aangemerkt als voorzieningen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de zin van de Regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode. Immers met deze voorzieningen is al vooruitgelopen op de nieuwe situatie die ontstaat als gevolg van het vervallen van de agrarische activiteiten en de agrarische bestemming. Al deze voorzieningen zijn op eigen kosten en zonder subsidie van (overheids-) instanties aangelegd.
- Bij deze onderbouwing is een totaal plan voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering en de landschappelijke inpassing gevoegd dat is opgesteld door adviesbureau Milon. De reeds getroffen voorzieningen zijn hierin opgenomen evenals de nog te realiseren voorzieningen op met name het meer naar achteren gelegen deel van het nieuwe bestemmingsvlak Bedrijf. Ook de onderhouds- en beheerskosten over een periode van tien jaar zijn hierin opgenomen.
- De totale investering bedraagt € 25983,10 zodat er nog een saldo van afgerond € 2946,- resteert. De bestemming van dit bedrag wordt door de gemeente nader aangegeven.

3. Ruimtelijke en milieuaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten. Daarbij wordt getoetst of het project in overeenstemming met de regelgeving is en of het project met het oog op een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

3.1. Aard en omvang van het project

Onderstaande situatietekening geeft de nieuwe situatie aan met functies en voor zo ver relevant, de oppervlakte. NB. De woning met kantoor en de woonruimte mantelzorg, die is ondergebracht in het bijgebouw dat bij de woning behoort, zijn reeds bestaand en vergund.



Op een klein deel van het perceel gaat buitenopslag plaatsvinden, op boven staande figuur is dit rood omlijnd. De ligging is zodanig gekozen dat de opslag door bebouwing en beplanting nagenoeg geheel aan het zicht is onttrokken. Deze beperkte voorziening voor buitenopslag is nodig voor volumineuze goederen en materialen zoals containers en stalen bouwnetten en voor grove materialen en grondstoffen als stenen, zand en erfverhardingsmateriaal.

Mer- beoordeling

Het omzetten van de bestemming Agrarisch naar Bedrijf met 900m² bedrijfsbebouwing is geen activiteit waarvoor een m.e.r.- plicht of een m.e.r.- beoordelingsplicht geldt.

3.2. Archeologie

De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan buitengebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (artikel 23). Dit betekent dat er sprake is van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen deze dubbelbestemming is het niet toegestaan te bouwen of andere werkzaamheden te verrichten die leiden tot ingrepen in de bodem met een oppervlakte groter dan 500m² en een diepte van meer dan 0,5m¹. Deze dubbelbestemming heeft op zich geen consequenties voor de haalbaarheid van de beoogde aanpassingen in het bestemmingsplan, aangezien deze dubbelbestemming onverminderd van toepassing blijft. Bij eventuele concrete projecten in de toekomst dient voldaan te worden aan de bepalingen van deze bestemming. Archeologisch onderzoek is nu niet nodig.

3.3. Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid

Zoals onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan aangeeft, grenst het perceel aan de noordzijde aan een perceel met de bestemming Wonen. Ten zuiden liggen twee agrarische bouwvlakken. Voor de rest liggen er alleen onbebouwde gronden in de buurt.



Beoordeeld moet worden of de nieuwe bestemming aanvaardbaar is in relatie tot de omliggende functies in de buurt zodat er over en weer geen extra beperkingen ontstaan ten opzichte van de huidige situatie. Het moge duidelijk zijn dat de functiewijziging geen invloed heeft op de gebruiksmogelijkheden van de omliggende, onbebouwde agrarische gronden. Dit agrarisch grondgebruik kan gewoon onverminderd voortgezet.

Hetzelfde geldt voor de bedrijfsactiviteiten op de twee agrarisch bouwvlakken. Het perceel Sloef 7 heeft in het geldende bestemmingsplan de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. De veehouderij houdt op te bestaan en ingevolge artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij betekent dit dat de afstand tussen geurgevoelige objecten op dit perceel zoals de bedrijfswoning tot andere veehouderijen tenminste 50 meter moet zijn. Aan deze afstandseis wordt ruim voldaan. Voor andere milieuaspecten dan geur is ingevolge de brochure Bedrijven en milieuzonering een afstand van 50 meter eveneens voldoende.

Voor de noordelijk gelegen woning wordt de situatie gunstiger: de intensieve veehouderij houdt op te bestaan en in de plaats daarvan komt een aannemingsbedrijf met uitsluitend opslag en zonder werkplaats. Verder blijven er nog enige agrarische activiteiten plaatsvinden te weten akkerbouw.

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 bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bebouwingsmogelijkheden zodat een bodemonderzoek niet nodig is.

3.5 Cultuurhistorie

Er is geen sprake van cultuurhistorische waarden die specifieke aandacht vragen.

3.6 Externe veiligheid

Op hieronder opgenomen uitsnede uit de risicokaart van Nederland is het perceel met de rode cirkel aangeduid. De dichtst bij gelegen uit een oogpunt van externe veiligheid relevante voorziening is de gasleiding die op ruim 600 meter is gelegen. Deze afstand is zo groot dat er geen nader onderzoek nodig is.



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. Op grond van de Flora- en faunawet is iedere handeling verboden, die schade kan toebrengen aan beschermde planten en dieren en hun leefgebied. Artikel 75 van de wet biedt de mogelijkheid voor vrijstelling in concrete gevallen en daarnaast gelden er op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten een aantal algemene vrijstellingen.

De onderhavige aanpassing van het bestemmingsplan leidt niet fysieke ingrepen die mogelijk relevant zijn in het kader van de bescherming van flora en fauna.

De feitelijke werkzaamheden hebben grotendeels al plaatsgevonden. Er wordt nog een bedrijfsgebouw gebouwd waarvoor reeds vergunning is verleend.

De algemene zorgplicht die is opgenomen in artikel 2, lid 1 van de Flora- en faunawet blijft, voor zo ver relevant, van toepassing bij activiteiten die de nieuwe bestemming mogelijk maakt. Hierbij valt met name te denken aan het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden: dit dient te geschieden buiten het broedseizoen.

3.8 Geluid

Er wordt geen nieuw geluidgevoelig gebouw in de zin van de Wet geluidhinder gerealiseerd. De bestaande woning blijft gehandhaafd evenals het deel van een van de bijgebouwen dat is ingericht als woonruimte in het kader van mantelzorg.

In de nieuwe situatie moet evenals in de bestaande situatie de bedrijfsvoering zodanig worden ingericht dat wordt voldaan aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. De bestaande, ten noorden van het bedrijfsperceel gelegen woning is en blijft bepalend.

3.9 Geurhinder

Voor dit aspect geldt hetzelfde als voor geluid: er wordt geen nieuw geurgevoelig object mogelijk gemaakt. Het opheffen van de intensieve veehouderij levert een positieve bijdrage aan de geursituatie.

3.10 Infrastructuur en parkeren

Artikel 34.5 van de regels bepaalt in algemene zin dat op eigen terrein in voldoende mate in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. De parkeernorm die geldt op het tijdstip van aanvraag van een omgevingsvergunning parkeernorm moet worden gehanteerd. Hierbij is vermeld dat de gemeente de “Kencijfers Parkeren en Verkeersgeneratie CROW- publicatie 317” in het kader van dit bestemmingsplan als een gemeentelijke regeling beschouwt.

Verder kan worden opgemerkt dat de parkeerkencijfers (parkeernormen) die de gemeente Sint-Oedenrode algemeen genomen hanteert zijn,opgenomen in bijlage 15 bij het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2009.

Betonbouw Rooi bv valt onder de categorie werkgelegenheid nader te specificeren als arbeids- en bezoekersextensief bedrijf. De parkeernorm is 0,9 parkeerplaats per 100m² bedrijfsvloeroppervlakte. Bij 900m² bvo zijn 9 parkeerplaatsen nodig. Deze zijn beschikbaar.

3.11. Kabels en leidingen

Op het perceel liggen geen planologisch relevante kabels of leidingen. ‘Planologisch relevant’ wil zeggen dat er een bepaalde in het bestemmingsplan opgenomen beschermingszone van toepassing is met bepaalde extra regels/ randvoorwaarden waarmee bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden rekening moet worden gehouden. Voorbeelden: een gasleiding of een hoogspanningsleiding. Zoals onder punt 3.5 al is aangegeven ligt er een gasleiding in de buurt.

3.12. Luchtkwaliteit

Het opheffen van de intensieve veehouderij leidt tot een vermindering van de uitstoot van fijnstof zodat er sprake is van een verbetering van de situatie. De bestemmingswijziging is een ontwikkeling die valt onder het begrip ‘niet in betekenende mate bijdragen’ aan de luchtkwaliteitsituatie. Nader onderzoek is niet nodig.

3.13 Waterhuishouding

Nieuwe ontwikkelingen dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Het bouwvlak wordt kleiner dan het bestaande agrarisch bouwvlak. Verder wordt de bebouwde oppervlakte gelimiteerd. Deze factoren leiden ertoe dat er na de bestemmingswijziging per saldo minder bebouwing en verharding mogelijk is dan in de nieuwe situatie het geval zal zijn.

Het afvalwater wordt afgevoerd via de drukriolering. Een deel van het regenwater loopt naar een afgedamde sloot rechts op het perceel terwijl de rest ter plaatse de grond intrekt.

.

4. Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven aan welke onderwerpen in de toelichting bij een bestemmingsplan in ieder geval aandacht moet worden besteed. Dit betreft onder andere de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken.

4.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

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.

In de anterieure overeenkomst is ook een artikel opgenomen inzake mogelijke planschade. Deze regeling vloeit voort uit in artikel 6.4a van genoemde wet op grond waarvan de gemeente Sint-Oedenrode eventuele planschadeclaims kan verhalen op de initiatiefnemer.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het conceptbestemmingsplan toegezonden aan:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap De Dommel

Op basis van de Inspraakverordening van de gemeente Sint-Oedenrode heeft geen inspraakprocedure te worden doorlopen bij de vaststelling van concrete besluiten waarbij geen gemeentelijk beleid wordt vastgesteld of gewijzigd. Daarvan is hier sprake. Er wordt dan ook geen inspraakprocedure gevolgd.

5. Juridische aspecten

Een deel van het huidige agrarisch bouwvlak wordt omgezet naar agrarisch onbebouwd terwijl het overige gedeelte de bestemming Bedrijf krijgt. Deze bestemming is geregeld in artikel 6 van de regels.

De bestemming wordt Bedrijf met de nadere specificatie 'aannemingsbedrijf' met een toegestane bebouwingsoppervlakte van 900m². Verder wordt de aanduiding 'akkerbouw toegestaan' opgenomen met een bebouwingsmogelijkheid van 478m².